

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	83
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	84

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	401.377
Preferenciais	0
Total	401.377
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.658.940	2.605.143
1.01	Ativo Circulante	75.742	70.944
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.047	3.824
1.01.02	Aplicações Financeiras	33	163
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	33	163
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	33	163
1.01.03	Contas a Receber	35.429	27.310
1.01.03.01	Clientes	35.429	27.310
1.01.04	Estoques	12.607	15.384
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	1.500	1.500
1.01.04.02	Estoque de terrenos	11.107	13.884
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.894	6.373
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.894	6.373
1.01.07	Despesas Antecipadas	179	228
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.553	17.662
1.01.08.03	Outros	19.553	17.662
1.01.08.03.01	Adiantamentos a terceiros	67	83
1.01.08.03.02	Outros créditos	19.486	17.579
1.02	Ativo Não Circulante	2.583.198	2.534.199
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.166.024	1.139.920
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	97.439	104.870
1.02.01.04	Contas a Receber	30.658	37.396
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos - permuta	30.658	37.396
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	193.185	150.525
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	844.742	847.129
1.02.01.09.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	563.987	565.126
1.02.01.09.04	Outros créditos	280.755	282.003
1.02.02	Investimentos	1.404.449	1.380.880
1.02.02.01	Participações Societárias	1.306.824	1.290.710
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	97.625	90.170
1.02.03	Imobilizado	5.770	6.059
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.770	6.059
1.02.04	Intangível	6.955	7.340
1.02.04.01	Intangíveis	6.955	7.340

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.658.940	2.605.143
2.01	Passivo Circulante	293.688	263.058
2.01.02	Fornecedores	4.452	3.427
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.452	3.427
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	237.002	216.361
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.024	34.578
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30.024	34.578
2.01.04.02	Debêntures	206.978	181.783
2.01.04.02.01	Debêntures	102.323	76.165
2.01.04.02.02	Debêntures - SFH	104.655	105.618
2.01.05	Outras Obrigações	40.948	32.994
2.01.05.02	Outros	40.948	32.994
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	4.240	4.240
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	31.305	23.762
2.01.05.02.05	Outras contas a pagar	5.403	4.992
2.01.06	Provisões	11.286	10.276
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.286	10.276
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	11.286	10.276
2.02	Passivo Não Circulante	1.737.656	1.705.629
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	129.328	157.671
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	30.510	36.105
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	30.510	36.105
2.02.01.02	Debêntures	98.818	121.566
2.02.01.02.01	Debêntures	98.818	121.566
2.02.02	Outras Obrigações	1.595.785	1.534.542
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.349.207	1.282.236
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	1.349.207	1.282.236
2.02.02.02	Outros	246.578	252.306
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Tributárias	12.851	10.747
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	101.595	113.242
2.02.02.02.05	Adiantamentos de Clientes - Permutas	30.658	37.396
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	101.474	90.921
2.02.03	Tributos Diferidos	5.327	4.920
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.327	4.920
2.02.03.01.01	IR e CSLL Diferidos	3.021	2.866
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	2.306	2.054
2.02.04	Provisões	7.216	8.496
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.216	8.496
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	7.216	8.496
2.03	Patrimônio Líquido	627.596	636.456
2.03.01	Capital Social Realizado	286.646	286.646
2.03.04	Reservas de Lucros	250.005	250.005
2.03.04.01	Reserva Legal	29.116	29.116
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	220.889	220.889
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.860	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.805	99.805

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.153	65.356
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.063	-20.686
3.03	Resultado Bruto	3.090	44.670
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.849	-24.559
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.791	-2.417
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.619	-5.879
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10	-23
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.269	-16.240
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.939	20.111
3.06	Resultado Financeiro	-15.892	-18.240
3.06.01	Receitas Financeiras	683	1.116
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.575	-19.356
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.953	1.871
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	93	150
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.860	2.021
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-8.860	2.021
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01.01	ON	-0,02	0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-8.860	2.021
4.03	Resultado Abrangente do Período	-8.860	2.021

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.916	22.315
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.898	30.978
6.01.01.01	Lucro líquido nas operações	-8.953	1.871
6.01.01.02	Depreciação e amortização	686	922
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-13.269	16.240
6.01.01.04	Despesas financeiras	10.638	12.788
6.01.01.05	Valor residual de ativos diferidos baixados	0	-843
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.642	-8.420
6.01.02.01	Contas a receber	-688	-42.060
6.01.02.02	Imóveis a comercializar (incluindo terrenos)	9.515	54.770
6.01.02.03	Tributos a recuperar	479	1.024
6.01.02.04	Adiantamentos a fornecedores	16	-51
6.01.02.05	Fornecedores	1.025	32.190
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	0	-183
6.01.02.07	Tributos a recolher	3.207	2.534
6.01.02.08	Tributos diferidos passivos	407	-183
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes (incluindo permutas)	-10.842	-56.636
6.01.02.10	Outras contas a pagar	474	60
6.01.02.11	Comissões de vendas a apropriar	49	115
6.01.03	Outros	-660	-243
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.479	-14.837
6.02.01	Adições aos investimentos	-2.844	2.062
6.02.02	Provisões para perdas nos investimentos	9.210	-1.583
6.02.03	Adições ao imobilizado	-397	-613
6.02.04	Intangíveis	385	612
6.02.05	Partes relacionadas	24.311	-28.732
6.02.06	Investimentos financeiros	130	-115
6.02.07	Recursos para futuro aumento de capital	1.139	-516
6.02.08	Antecipação de dividendos	0	14.048
6.02.09	Propriedades para investimentos	-7.455	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-18.340	-7.672
6.03.01	Empréstimos e financiamentos	-1.501	7.267
6.03.02	Debêntures	2.447	271
6.03.03	Liquidação de empréstimos e financiamentos	-15.225	-9.904
6.03.04	Pagamento de juros	-4.061	-5.306
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.777	-194
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.824	5.176
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.047	4.982

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	250.005	0	99.805	636.456
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	250.005	0	99.805	636.456
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.860	0	-8.860
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.860	0	-8.860
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	250.005	-8.860	99.805	627.596

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	247.838	0	99.588	634.072
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	247.838	0	99.588	634.072
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.021	0	2.021
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.021	0	2.021
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	247.838	2.021	99.588	636.093

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	7.153	65.356
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.421	66.056
7.01.02	Outras Receitas	-1.268	-700
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-1.268	-700
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.508	-18.758
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.689	-20.449
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.374	-237
7.02.04	Outros	-1.445	1.928
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.645	46.598
7.04	Retenções	-686	-922
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-686	-922
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	959	45.676
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.952	-15.124
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.269	-16.240
7.06.02	Receitas Financeiras	683	1.116
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.911	30.552
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.911	30.552
7.08.01	Pessoal	5.720	7.454
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.051	21.077
7.08.03.01	Juros	16.576	19.356
7.08.03.02	Aluguéis	134	242
7.08.03.03	Outras	1.341	1.479
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.860	2.021
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.860	2.021

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.357.335	2.379.872
1.01	Ativo Circulante	1.434.007	1.441.299
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43.267	19.496
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.412	7.315
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	13.412	7.315
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	13.412	7.315
1.01.03	Contas a Receber	577.889	583.157
1.01.03.01	Clientes	577.889	583.157
1.01.04	Estoques	742.764	779.161
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	530.863	560.729
1.01.04.02	Estoque de terrenos	210.330	216.724
1.01.04.03	Estoque de materiais (almoxarifado)	1.571	1.708
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.775	20.343
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.775	20.343
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.708	9.341
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.192	22.486
1.01.08.03	Outros	28.192	22.486
1.01.08.03.01	Adiantamentos a fornecedores	130	159
1.01.08.03.02	Outros créditos	28.045	22.304
1.01.08.03.03	Tributos diferidos	17	23
1.02	Ativo Não Circulante	923.328	938.573
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	619.553	634.018
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	290.171	293.382
1.02.01.03.01	Clientes	290.171	293.382
1.02.01.04	Contas a Receber	37.098	43.836
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos - Permuta	37.098	43.836
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	47
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	84.439	88.343
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	207.845	208.410
1.02.01.09.03	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	59.842	59.215
1.02.01.09.04	Outros Créditos	148.003	149.195
1.02.02	Investimentos	289.103	289.103
1.02.02.01	Participações Societárias	73.633	73.633
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	73.633	73.633
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	215.470	215.470
1.02.03	Imobilizado	7.700	8.091
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.700	8.091
1.02.04	Intangível	6.972	7.361
1.02.04.01	Intangíveis	6.972	7.361

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.357.335	2.379.872
2.01	Passivo Circulante	1.010.206	909.038
2.01.02	Fornecedores	31.470	34.057
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.470	34.057
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	23.886	26.339
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	7.584	7.718
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.683	33.683
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	29.483	30.366
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.100	6.520
2.01.03.01.02	Pis e Cofins a Pagar	6.199	7.333
2.01.03.01.03	Parcelamentos fiscais	2.693	4.282
2.01.03.01.04	Parcelamentos previdenciários	5.916	4.475
2.01.03.01.05	Previdência social	2.889	5.178
2.01.03.01.06	Outras obrigações fiscais	6.686	2.578
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.200	3.317
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	825.307	731.951
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	618.329	550.168
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	618.329	550.168
2.01.04.02	Debêntures	206.978	181.783
2.01.04.02.01	Debêntures	102.323	76.165
2.01.04.02.02	Debêntures - SFH	104.655	105.618
2.01.05	Outras Obrigações	113.966	104.216
2.01.05.02	Outros	113.966	104.216
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.240	4.240
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	61.119	50.880
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes - Permutas	18.352	20.748
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	30.255	28.348
2.01.06	Provisões	5.780	5.131
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.780	5.131
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.780	5.131
2.02	Passivo Não Circulante	689.313	795.148
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	368.318	462.667
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	269.500	341.101
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	269.500	341.101
2.02.01.02	Debêntures	98.818	121.566
2.02.01.02.01	Debêntures	98.818	121.566
2.02.02	Outras Obrigações	270.302	276.813
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.173	51.907
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	55.173	51.907
2.02.02.02	Outros	215.129	224.906
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	562	586
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	124.146	132.995
2.02.02.02.05	Adiantamentos de Clientes - Permuta Física	59.605	68.184
2.02.02.02.06	Obrigações Sociais e Tributárias	30.613	23.016
2.02.02.02.07	Outras Contas a Pagar	203	125

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.02.03	Tributos Diferidos	43.477	47.172
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	43.477	47.172
2.02.03.01.01	IR e CSLL Diferidos	20.995	23.322
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	22.482	23.850
2.02.04	Provisões	7.216	8.496
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.216	8.496
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	7.216	8.496
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	657.816	675.686
2.03.01	Capital Social Realizado	286.646	286.646
2.03.04	Reservas de Lucros	250.005	250.005
2.03.04.01	Reserva Legal	29.116	29.116
2.03.04.10	Reserva de Investimentos	220.889	220.889
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.860	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.805	99.805
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	30.220	39.230

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	121.045	173.315
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-75.212	-115.845
3.03	Resultado Bruto	45.833	57.470
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.809	-15.619
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.633	-8.095
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.720	-7.252
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-154	-272
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.698	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	37.024	41.851
3.06	Resultado Financeiro	-44.495	-38.472
3.06.01	Receitas Financeiras	7.717	2.921
3.06.02	Despesas Financeiras	-52.212	-41.393
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.471	3.379
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-295	-2.252
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.766	1.127
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.766	1.127
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.860	2.021
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.094	-894
3.99.01.01	ON	0	0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-7.766	1.127
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.766	1.127
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.860	2.021
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.094	-894

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	32.015	3.355
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.510	15.740
6.01.01.01	Lucro líquido nas operações	-7.472	3.379
6.01.01.02	Depreciação e amortização	795	1.109
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-10.698	0
6.01.01.04	Despesas financeiras	35.636	12.788
6.01.01.05	Valor residual de ativos diferidos baixados	53	-798
6.01.01.06	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-804	-738
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	19.053	-10.684
6.01.02.01	Contas a receber	8.479	-36.418
6.01.02.02	Imóveis a comercializar (incluindo terrenos)	43.135	39.293
6.01.02.03	Tributos a recuperar	568	1.191
6.01.02.04	Adiantamentos a fornecedores	29	-21
6.01.02.05	Fornecedores	-2.453	29.037
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	-158	-1.311
6.01.02.07	Tributos a recolher	8.755	6.913
6.01.02.08	Tributos diferidos passivos	-3.695	-607
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes (incluindo permutas)	-9.585	-47.699
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-16.551	-8.980
6.01.02.11	Comissões de vendas a apropriar	633	1.403
6.01.02.12	Participação dos acionistas não controladores	-10.104	6.515
6.01.03	Outros	-4.548	-1.701
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	28.384	14.463
6.02.01	Adições aos investimentos	10.698	6.690
6.02.02	Provisão para perdas nos investimentos	17.255	3.254
6.02.03	Adições ao imobilizado	-404	-663
6.02.04	Intangíveis	389	615
6.02.05	Partes relacionadas	7.170	-3.704
6.02.06	Investimentos financeiros	-6.097	9.788
6.02.07	Recursos para futuro aumento de capital	-627	16.156
6.02.08	Antecipação de dividendos	0	-17.673
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.628	-3.543
6.03.01	Empréstimos e financiamentos	6.993	55.864
6.03.02	Debêntures	2.447	271
6.03.03	Liquidação de empréstimos e financiamentos	-32.704	-34.857
6.03.04	Pagamento de juros	-13.364	-24.821
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	23.771	14.275
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.496	42.993
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	43.267	57.268

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	250.005	0	99.805	636.456	39.230	675.686
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	250.005	0	99.805	636.456	39.230	675.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-9.010	-9.010
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-10.104	-10.104
5.04.08	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.094	1.094
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.860	0	-8.860	0	-8.860
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.860	0	-8.860	0	-8.860
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	250.005	-8.860	99.805	627.596	30.220	657.816

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	247.838	0	99.588	634.072	82.391	716.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	247.838	0	99.588	634.072	82.391	716.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	7.105	7.105
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	7.999	7.999
5.04.08	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-894	-894
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.021	0	2.021	0	2.021
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.021	0	2.021	0	2.021
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	247.838	2.021	99.588	636.093	89.496	725.589

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	121.045	173.315
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	144.355	192.335
7.01.02	Outras Receitas	-23.310	-19.020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-71.757	-103.033
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-64.389	-106.514
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.823	-9.331
7.02.04	Outros	3.455	12.812
7.03	Valor Adicionado Bruto	49.288	70.282
7.04	Retenções	-795	-1.109
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-795	-1.109
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	48.493	69.173
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.415	2.921
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.698	0
7.06.02	Receitas Financeiras	7.717	2.921
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	66.908	72.094
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	66.908	72.094
7.08.01	Pessoal	15.533	19.935
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.055	8.182
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53.086	42.850
7.08.03.01	Juros	52.213	41.393
7.08.03.02	Aluguéis	873	1.457
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.766	1.127
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.860	2.021
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.094	-894

Comentário do Desempenho

Atendendo as disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as reapresentações das Informações Trimestrais da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.(Controladora e Consolidado), bem como o Relatório dos Auditores Independentes sobre as mesmas, na data de 31 de março de 2019. As informações não financeiras da Companhia e de suas controladas, assim como as referentes às expectativas da administração quanto ao desempenho futuro da Companhia e suas controladas serão disponibilizadas oportunamente.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 31 de março de 2019

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

1. Contexto operacional

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

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

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

Notas Explicativas

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos "a preço de custo". Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) - **Demonstrações** consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64. Os empreendimentos construídos e/ou em construção no formato de Condomínio, em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, são os seguintes:

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

Posição financeira e Plano estratégico da Administração

Conforme apresentado nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas incorreram em lucro líquido no consolidado, no montante de R\$8.945, respectivamente, prejuízos acumulados no montante de R\$222.328, bem como capital circulante líquido negativo de R\$1.736.696 (controladora) e R\$392.625 (consolidado). O capital circulante líquido negativo foi causado, substancialmente, pelo descumprimento de indicadores financeiros e operacionais, previstos nas cláusulas contratuais (*covenants*) da escritura das debêntures.

Notas Explicativas

A Administração corrobora que a Companhia: **(i)** apresenta geração consolidada de caixa operacional positiva no período de três meses findo em 31 de março de 2019 no montante de R\$ 68.614 e fluxo de caixa de investimentos de R\$ 4.059, tendo sido utilizados R\$ 46.068 para pagamento de dívidas, incluindo principal e juros, além de terem sido captadas novas dívidas no montante de R\$ 13.122; **(ii)** a Companhia possui imóveis e saldo de contas a receber dados em garantia no montante aproximado de R\$ 1.415.000 (não auditado) em 30 de setembro de 2019; **(iii)** em período subsequente, repactuou condições de pagamento de determinados empréstimos (conforme discutido na nota explicativa de eventos subsequentes); e **(iv)** os sócios se comprometeram formalmente a aportar recursos financeiros na Companhia, caso seja necessário (com o objetivo de suportar a manutenção de suas atividades operacionais por período não inferior a 12 meses da data de autorização para emissão das presentes informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas).

Dessa forma, a Administração entende que, com o sucesso dessas ações, retomará a posição de equilíbrio econômico, financeiro e de liquidez da Companhia. Adicionalmente, a Administração vem, historicamente, obtendo sucesso nas renegociações com credores, obtendo *waivers* junto às instituições financeiras credoras devido ao não cumprimento de *covenants*, reenquadrando suas operações financeiras de dívida em aberto e respectivas amortizações à disponibilidade e geração de caixa (de forma que a Companhia tenha capacidade de pagamento e cumprimento dos termos contratuais dos empréstimos).

Além disso, as condições mercadológicas, segundo a Administração, corroboram para o ambiente de retomada de lançamentos, aumento de faturamento, geração de fluxos de caixa e redução nas taxas de juros de empréstimos e financiamentos.

Dessa forma, o plano de negócio elaborado pela Administração leva em consideração o processo de reestruturação operacional e financeira que vem sendo conduzido e discutido anteriormente, a fim de adequar estrutura operacional da Companhia, seu nível de endividamento e estrutura de capital a um novo modelo de negócios.

O referido planejamento (suportado pelo reenquadramento suas operações financeiras de dívida em aberto e respectivas amortizações à disponibilidade e geração de caixa), leva em consideração julgamentos e premissas da Administração nas projeções, considerando suas operações atuais e cenários alternativos futuros. As projeções foram elaboradas em base mensal e segregadas entre o fluxo de caixa das atividades operacionais e de financiamento com data base em 31 de março de 2019, considerando também informações públicas e privadas de fontes confiáveis (dentre elas o Estudo de Dimensionamento de Demanda elaborado por terceiro especializado).

Em relação ao VGV, as projeções realizadas pela Administração estão aderentes à capacidade de absorção indicada para 2019 e 2020 pelo referido estudo de dimensionamento de demanda, sendo inferiores em 15% ao VGV potencial estimado da Companhia pelo terceiro especializado para o exercício de 2020.

Notas Explicativas

O potencial estimado pela Companhia de captura da demanda de novos empreendimentos nos mercados onde opera é, a saber: i) Recife; ii) Salvador; iii) Fortaleza; iv) Natal; e V) Maceió, tendo sido avaliado pela Administração a partir de seu *market share* histórico e da estimativa de aumento da população e domicílios por faixa de renda em cada região mencionada (estando o VGV projetado consistente com a avaliação da capacidade de absorção definida com base na estimativa realizada pelo terceiro especializado). Por fim, a Administração da Companhia espera obter ganho de *market share*, a partir do exercício de 2021, em detrimento de outros players de mercado.

De acordo com estimativas de agentes de mercado (com base em informações públicas disponíveis de players comparáveis), há expectativa de retomada do setor de incorporação imobiliária a partir de 2019, cuja expectativa e curva de crescimento foi considerada pela Administração na estruturação das projeções de fluxos de caixa (apesar de poder haver diferença temporal entre a curva de retomada em cada mercado (cidade e Estado), sendo essa uma indicação generalista de tendência dos mercados onde os players comparáveis atuam – com range de crescimento de receita esperado entre 7,2% a 66,2% para 2020 e queda de 2,4% a aumento de 35% em 2021 – de acordo com Capital IQ.

O EBITDA projetado apresenta margens que atingem em 2020, nos cenários considerados, range de 21,4% a 26,8%, suportados pelo desempenho histórico da Companhia (uma vez que esta já operou com margem EBITDA de 34% no passado). A diferença entre as margens projetadas para 2020 correspondem a eventuais despesas não recorrentes em função da reestruturação e reperfilamento do endividamento, assim como realização de despesas relacionadas à reestruturação do nível de governança. Quando comparado ao benchmark de margem máxima observável em participantes de mercado, as margens EBITDA estimadas pela Companhia se mostraram inferiores às máximas já observadas.

No fluxo de financiamento projetado para o cenário em que a Administração considera a renegociação do endividamento, houve alteração em 73% dos contratos no sentido de redimensionar e prologar a amortização do principal. Dessa forma, neste cenário elaborado pela Administração (que consideram a realização das ações planejadas em relação à reestruturação financeira e operacional), a Companhia não apresenta saldo de caixa acumulado negativo relevante em um horizonte projetivo de 12 meses a partir de 31 de março de 2019.

2. Apresentação das informações financeiras e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Notas Explicativas

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº3.15, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

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

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

Em 09 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na nota explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

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

Notas Explicativas

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

b) Investidas com influência significativa

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

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas

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

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.
- e) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

Notas Explicativas

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

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

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

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas

3.2. Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

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

3.3. Contas a receber

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

3.4. Imóveis a comercializar

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

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

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

Notas Explicativas

3.7. Intangível

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

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

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

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

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.9. Propriedades para investimento

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

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

Notas Explicativas

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

3.13. Impostos e contribuições diferido

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

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

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

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

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

Receita com venda de imóveis

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos 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.

Notas Explicativas

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

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

Notas Explicativas

- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

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

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

Distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas esperadas com créditos. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vem sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

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

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

Receita com prestação de serviços

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

Notas Explicativas

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período findo em 31 de março de 2019 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

3.17. Receitas e despesas financeiras

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

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

3.18. Informação por segmento

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

3.19. Benefícios a empregados

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

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

3.20. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

Notas Explicativas

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

3.21. Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

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

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

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

IFRS 16 – Arrendamentos (CPC 6 (R-2))

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Controladora e Consolidado		
	01/01/2019	
	(Adoção	
Ativos de direito de uso	31/03/2019	inicial)
Imóveis	2.660	2.993
	2.660	2.993

Controladora e Consolidado		
	01/01/2019	
	(Adoção	
Passivo de arrendamento	31/03/2019	inicial)
Imóveis	2.717	2.993
	2.717	2.993

Saldo reconhecido nas informações financeiras intermediárias dos resultados (individual e consolidado):

Controladora e Consolidado	
	31/03/2019
Depreciação (despesas administrativas)	333
Juros de direito de uso (reconhecidos como despesa financeira)	64
	397

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

Não há novas normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as informações financeiras intermediárias da Companhia e de suas controladas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Caixa	30	17	289	370
Bancos	88	402	39.502	11.513
Certificado de depósito bancário – CDB	54	33	8.968	5.011
Outros ativos financeiros	65	-	454	440
Total de Caixa e equivalentes	237	452	48.943	17.334

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI (2018, 75% a 98% do CDI). A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

Notas Explicativas

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário – CDB (a)	-	130	4.044	1.646
	130		4.044	1.646

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI (75% a 100% do CDI em 2018). Essa aplicação está vinculada a contratos de empréstimos sendo utilizada apenas utilizada para liquidação de dívida ou para resgate com autorização da Instituição Financeira.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Unidades em construção	-	-	80.934	228.074
Unidades concluídas	4.831	5.292	373.881	361.269
Venda de terreno	55.253	60.212	246.604	75.652
Venda de participação societária	54.962	55.057	55.100	55.195
Prestação de serviços	4.242	2.627	10.939	9.324
Outros contas a receber	1.501	-	9.415	8.040
PECLD (Perdas Estimadas em crédito de liquidação duvidosa)	(30.902)	(30.902)	(30.902)	(30.902)
Provisão para distratos	(1.486)	(824)	(54.409)	(53.746)
AVP - Clientes	-	-	(495)	(763)
	88.401	91.462	691.067	652.143
Ativo circulante	16.963	9.659	515.009	432.786
Ativo não circulante	71.438	81.803	176.058	219.357

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

O efeito do AVP no resultado consolidado foi de R\$ 268 (R\$ 544 em 31 de março de 2018) e as taxas de descontos utilizadas foram de 7,94% a.a. (8,14% a.a. em 31 de março de 2018).

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Vencidas				
Até 60 dias	689	163	28.760	24.399
De 61 a 90 dias	6.577	26	12.573	13.933
De 91 a 180 dias	49	28	29.484	67.618
Acima de 180 dias	977	908	195.672	172.070
	8.292	1.125	266.489	278.020
A vencer				
Até 01 ano	20.556	15.523	345.094	299.338
Acima de 01 a 03 anos	65.946	66.783	165.290	160.196
Acima de 03 anos	25.995	39.757	-	-
	112.497	122.063	510.384	459.534
PECLD e Provisão para distratos				
PECLD	(30.902)	(30.902)	(30.902)	(30.902)
Provisão para distratos	(1.486)	(824)	(54.409)	(53.746)
Ajuste a valor presente	-	-	(495)	(763)
	(32.388)	(31.726)	(85.806)	(85.411)
Total	88.401	91.462	691.067	652.143

Em 31 de março de 2019, do total de títulos vencidos, 69% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperada de créditos de liquidação duvidosa e da provisão para distratos no período findo em 31 de março de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(29.725)	(53.967)
Adições	(2.001)	(46.650)
Reversões	-	15.969
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(31.726)	(84.648)
Adições	(662)	(663)
Reversões	-	-
Saldo em 31 de março de 2019	(32.388)	(85.311)

7. Imóveis a comercializar

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

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	1.500	1.501	222.406	250.146
Imóveis em construção	-	-	179.752	172.424
Terrenos para futuras incorporações	43.329	45.356	89.543	117.549
Materiais	-	-	1.571	1.708
Adiantamento a fornecedores	-	-	5.084	4.455
Estoque - Reversão custo distrato	659	659	37.965	37.965
Juros capitalizados (ii)	-	-	42.878	43.613
Imóveis a Comercializar	45.488	47.516	579.199	627.860
Circulante	13.266	15.294	416.348	465.009
Não circulante	32.222	32.222	162.851	162.851

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

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Saldo dos estoques no início do Exercício	43.613	41.152
Juros incorridos no Exercício	6.922	40.443
apropriação dos encargos financeiros aos custo das vendas	(7.657)	-37.982
Saldo dos estoques no fim do Exercício	42.878	43.613

8. Partes relacionadas

Na condução normal dos negócios a Companhia faz as transações financeiras com suas controladas gerenciando a sobra e necessidade de caixa. Os recursos são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses saldos de mútuos ativos e passivos, não possuem datas de vencimento específicas, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários.

Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo	112.149	61.681	-	30.090
Conta corrente com parceiros	51.446	49.674	79.698	49.674
Total de Ativo não circulante	163.595	111.355	79.698	79.764
Passivo circulante				
Contratos de mútuo	1.321.681	1.252.015	11.476	10.680
Conta corrente com parceiros	53.726	50.681	54.673	51.542
Total de Passivo circulante	1.375.407	1.302.696	66.149	62.222

8.1. Contratos de mútuo

Ativo não circulante	Controlada		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	21.043	18.888	-	-
MD Imóveis Ltda.	-	-	-	10.398
MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	142	142	-	-
MD PE Recife Construções Ltda.	1.135	1.101	-	-
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	542	-	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	51.619	-	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	-	3.207	-	-
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	-	-	-	3.485
MD PE Planície Construções Ltda.	856	728	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	289	-	-
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	-	-	-	14.144
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	6.523	6.137	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	8.153	8.095	-	-
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	4.379	3.857	-	-
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	946	670	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	16.616	16.317	-	-
Outras partes relacionadas	195	2.250	-	2.063
Total	112.149	61.681	-	30.090

Notas Explicativas

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
MD Imóveis Ltda.	195	135	-	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	6.505	6.506	-	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	71.136	71.137	-	-
MD RN Grilo Construções Ltda.	16.833	16.336	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	717	717	-	-
MD RN Life Construções SPE Ltda.	4.160	4.163	-	-
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	12.732	12.734	-	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	18.869	18.917	-	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	11.119	11.145	-	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	12.917	12.927	-	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	27.419	27.425	-	-
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	26.275	26.293	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	37.555	37.695	-	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	405	405	-	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	13.288	13.288	-	-
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	18.081	18.088	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	13.471	13.471	-	-
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	584	584	-	-
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	40.873	40.894	-	-
MD CE Amazonas Construções Ltda.	13.786	13.786	-	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	34.914	34.915	-	-
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	28.142	27.851	-	-
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	52.377	52.392	-	-
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	2.451	1.704	-	-

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	21.242	21.242	-	-
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	17.872	17.875	-	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	17.060	16.200	-	-
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	2.420	2.426	-	-
MD PE HPBV Ltda.	793	-	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	34.432	34.458	-	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	15.739	15.881	-	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	951	-	-	-
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	18.824	19.085	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	21.227	20.472	-	-
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	1.173	3.060	-	-
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	50.060	50.273	-	-
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	14.692	14.713	-	-
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	25.430	25.567	-	-
MD AL Life Construções SPE Ltda.	15.019	14.893	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	-	23.729	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	5.056	5.255	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	2.876	-	-	-
MD Service Ltda.	43	284	-	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	32.755	30.771	-	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	45.512	45.571	-	-
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	774	661	-	-
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	18.126	17.647	-	-
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	24.183	23.389	-	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	15.638	15.699	-	-
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	3.435	3.485	5.272	5.274
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	7.246	6.857	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	80.464	80.455	-	-
MD CE Castelhão Construções SPE Ltda.	13.148	12.217	-	-
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	37.096	36.800	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	10.601	10.616	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	38.160	35.168	-	-
MD PE Serfânia Construções Ltda.	4.350	6.033	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	16.263	16.336	-	-
MD RN Hellen Costa Construções Ltda.	212	212	-	-

Notas Explicativas

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.623	4.395	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	73.827	106	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.143	-	-	-
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	841	1.065	-	-
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	829	853	-	-
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	14.144	14.144	5.411	5.406
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	47.086	47.161	-	-
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	58.378	58.618	-	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	951	669	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	5.759	5.683	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	8.642	8.440	-	-
MD PE São Pedro Construções Ltda.	25.247	19.510	-	-
Outras partes relacionadas	482	251	123	-
Total	1.321.681	1.252.015	11.476	10.680

8.2. Contrato de aluguel

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

A Companhia utiliza ainda outros imóveis de empresas relacionadas de acionista controlador através de contrato de comodato referente as seguintes imóveis:

- a) Loja 01 na Torre ITC Central Park I, situado na Rua Ari Barroso, nº 70, Bairro Papicu, Zona de Fortaleza-CE. Esse contrato tem vigência até 04/09/2023;
- b) Empreendimento Condomínio Residencial Evolution, localizado na Av. Gal. Luiz de França Albuquerque, antiga AL 101 – Norte, nº 2650, bairro de Jacarecica, Maceió – AL. Esse contrato tem vigência até 31/12/2022;
- c) Salas comerciais do International Trade Center Salvador. Esse contrato tem vigência até 31/12/2024.

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os saldos de “Adiantamentos a parceiros de negócios” referem-se aos aportes realizados pela Companhia para aplicação em empreendimentos com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários), em montantes superiores à participação da Companhia nesses empreendimentos. As conduções previstas em cada contato variam, podendo ser realizados através da geração de caixa desses empreendimentos, durante e ao final da execução dos projetos ou vencimento estabelecido em contrato. Geralmente são corrigidos pelo I-GPM e ou CDI.

Notas Explicativas

Os saldos estão apresentados a seguir:

Ativo não circulante	Controlada		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	7.490	7.490	7.490	7.490
MD GL Alameda Construções Ltda	-	-	17.578	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	-	257	-	257
MD Realizações Ltda	12.762	-	12.762	-
Imobiliária Moura Dubeux Ltda.	3.019	2.842	3.019	2.842
Marcos José Moura Dubeux	287	-	287	-
Moura Comércio de Derivados de Petróleo Ltda.	-	12.719	-	12.719
Moura Dubeux Realizações e Construções Imobiliárias	-	8.921	-	8.921
Cone S.A.	880	-	880	-
CIA Siderurgica Suape S.A.	2.306	2.271	2.306	2.271
MD PE Coral Ltda.	4.121	4.121	4.121	4.121
Empreendimentos Pau D'arco Ltda.	633	633	633	633
MD Administração	12.717	-	23.112	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	6.190	10.313	6.190	10.313
Outras partes relacionadas	1.041	107	1.320	107
Total	51.446	49.674	79.698	49.674

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	1.973	-	1.973	-
Gustavo José Moura Dubeux	21.360	21.326	21.360	21.326
Aluísio José Moura Dubeux	12.766	12.463	12.766	12.463
Marcos José Moura Dubeux	7.506	7.358	7.506	7.358
MD Hotéis S.A.	699	699	699	-
GJMD Empreendimentos Ltda	1.061	-	1.061	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	-	-	974	-
MD PE Coral Ltda.	6.034	6.583	6.034	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	-	-	10.313
Outras partes relacionadas	2.326	2.252	2.299	82
Total	53.726	50.681	54.673	51.542

8.4 Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou, nas informações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 411 e R\$ 415, respectivamente, no período findo em 31 de março de 2019, correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários. Para o período findo em 31 de março de 2019 a remuneração totalizou, nas informações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 968 e R\$ 972, respectivamente. A Companhia não possui pessoal-chave que não seja estatutário, e também não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo.

A Companhia utiliza ainda outros imóveis de empresas relacionadas de acionista controlador através de contrato de comodato referente as seguintes imóveis:

- Loja 01 na Torre ITC Central Park I, situado na Rua Ari Barroso, nº 70, Bairro Papicu, Zona de Fortaleza-CE. Esse contrato tem vigência até 04/09/2023;
- Empreendimento Condomínio Residencial Evolution, localizado na Av. Gal. Luiz de França Albuquerque, antiga AL 101 – Norte, nº 2650, bairro de Jacarecica, Maceió – AL. Esse contrato tem vigência até 31/12/2022;
- Salas comerciais do International Trade Center Salvador. Esse contrato tem vigência até 31/12/2024.

Notas Explicativas

8.5 Dividendos a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Alúcio José Moura Dubeux	1.325	1.325	1.325	1.325
Gustavo José Moura Dubeux	1.214	1.214	1.214	1.214
Marcos José Moura Dubeux	1.701	1.701	1.701	1.701
Total	4.240	4.240	4.240	4.240

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Controladas	1.515.390	1.462.020	-	-
Coligadas	11.421	10.938	70.147	10.305
Juros capitalizados (i)	78.845	78.845	80.544	80.544
	1.605.656	1.551.803	150.691	150.064
(-) Provisão para perdas em investidas (ii)	(141.854)	(123.532)	(1.578)	(187)
Saldo líquido de investimentos	1.463.802	1.428.271	149.113	149.877

- (i) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica “Estoques”.
- (ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda de investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.685.903	216.073
Adições	110.167	28.605
AFACs	(29.696)	(29.000)
Baixas	(231.067)	(66.562)
Resultado de equivalência patrimonial	(104.497)	-
Outros	(2.539)	761
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.428.271	149.877
AFACs	(1.139)	627
Baixas	(7.675)	-
Resultado de equivalência patrimonial	34.047	-
Outros	10.298	(1.391)
Saldo em 31 de março de 2018	1.463.802	149.113

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

31/03/2019		Balanco Patrimonial						
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Empresas controladas:								
MD PE São Pedro Construções Ltda. (a)	100%	136.188	(15.701)	(120.487)	(67.318)	36	120.487	(67.318)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100%	71.134	(280)	(70.854)	6	168	70.854	6
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	100%	52.572	(5.381)	(47.190)	(62)	5.318	47.190	(62)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	100%	43.073	(858)	(42.215)	32	644	42.215	32
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	100%	57.555	(16.112)	(41.443)	2.615	6.542	41.443	2.615
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	100%	98.171	(58.109)	(40.062)	1.391	-	40.062	1.391
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	100%	38.306	(6.547)	(31.760)	(254)	5.698	31.759	(254)
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	100%	27.678	(379)	(27.299)	(568)	361	27.299	(568)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	100%	35.149	(8.914)	(26.235)	(602)	8.670	26.235	(602)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	100%	37.424	(13.626)	(23.798)	34	12.472	23.798	34
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	100%	45.586	(22.254)	(23.333)	130	10.053	23.333	130
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	100%	29.459	(6.726)	(22.733)	725	6.420	22.733	725
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	100%	18.885	(242)	(18.643)	191	168	18.643	191
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	50%	242.853	(206.256)	(36.597)	6.180	6.340	18.299	3.090
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	100%	19.231	(1.043)	(18.188)	247	-	18.170	247
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	100%	18.121	(659)	(17.462)	(26)	659	17.462	(26)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	100%	82.740	(65.534)	(17.205)	(2.086)	65.384	17.205	(2.086)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	99%	17.299	(9)	(17.290)	4.090	-	17.117	4.049
MD RN Grilo Construções Ltda.	100%	16.852	(1.474)	(15.378)	15	1.278	15.378	15
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	100%	17.955	(2.592)	(15.363)	(27)	2.513	15.363	(27)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	100%	19.132	(4.450)	(14.683)	14	4.406	14.683	14
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	100%	33.594	(19.005)	(14.589)	(1.476)	511	14.589	(1.476)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	100%	26.439	(12.699)	(13.740)	(57)	12.292	13.740	(57)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	100%	24.687	(10.966)	(13.720)	(241)	10.090	13.720	(241)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	138.524	(125.081)	(13.443)	1.179	15.112	13.443	1.179
MD CE Amazonas Construções Ltda.	100%	13.890	(480)	(13.410)	3	465	13.410	3
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	100%	13.505	(331)	(13.175)	0	327	13.175	0
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	100%	13.413	(282)	(13.130)	0	277	13.130	0
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	100%	13.218	(203)	(13.015)	2	152	13.015	2
MD Imóveis Ltda.	76%	38.530	(21.596)	(16.934)	295	156	12.873	224
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	100%	12.781	(62)	(12.720)	1	62	12.720	1
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	100%	25.519	(12.811)	(12.708)	(104)	11.640	12.708	(104)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	100%	14.732	(2.711)	(12.020)	8	2.664	12.020	8
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	100%	11.300	(75)	(11.226)	(32)	74	11.226	(32)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50%	178.026	(156.210)	(21.816)	(1.089)	5.411	10.908	(545)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	100%	15.658	(5.436)	(10.222)	16	5.227	10.222	16
MD CE Acácias Construções Ltda.	100%	23.472	(14.824)	(8.648)	(1.108)	217	8.648	(1.108)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	100%	15.830	(7.544)	(8.286)	142	4.363	8.286	142
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	100%	12.316	(4.036)	(8.280)	(342)	3.725	8.280	(342)
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91%	9.430	(1.035)	(8.395)	-	8	7.639	-

31/03/2019

Investimentos	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
MD PE Aquarela Construções Ltda.	100%	7.465	(510)	(6.956)	-	-	6.935	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	100%	30.272	(24.587)	(5.684)	1.201	210	5.684	1.201
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	100%	57.670	(52.582)	(5.088)	2.755	13.433	5.088	2.755
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	100%	29.181	(24.590)	(4.591)	1.575	5.811	4.591	1.575
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	99%	15.273	(10.649)	(4.623)	(37)	2.316	4.578	(37)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	100%	16.347	(11.958)	(4.389)	694	5.560	4.389	694
MD RN Life Construções SPE Ltda.	100%	4.259	(87)	(4.171)	2	87	4.171	2
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	100%	7.137	(3.247)	(3.891)	(268)	3.226	3.891	(268)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	100%	21.345	(17.670)	(3.675)	9	17.581	3.675	9
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	100%	3.440	(65)	(3.375)	2	22	3.375	2
MD Service Ltda.	100%	7.365	(4.396)	(2.969)	61	3.420	2.969	61
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	100%	13.756	(12.229)	(1.527)	2	4.346	1.525	2
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	100%	35.453	(34.123)	(1.330)	77	33.859	1.329	77
MD PE Recife Construções Ltda.	100%	4.780	(3.522)	(1.257)	(3)	2.326	1.256	(3)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	100%	1.185	(127)	(1.058)	0	66	1.058	0
MD RN Alamenda Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	717	(48)	(668)	-	46	668	-
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	100%	8.650	(8.111)	(539)	0	1.420	539	0
MD PE Shopping Park Ltda.	50%	3.169	(2.281)	(888)	103	76	444	52
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	100%	405	(29)	(376)	4	29	376	4
MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	100%	2.233	(1.878)	(355)	(100)	13	355	(100)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	100%	944	(597)	(346)	0	590	346	0
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	100%	1.745	(1.440)	(306)	0	1.320	306	0
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	78.262	(55.721)	(22.541)	(206)	-	225	(2)
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	100%	252	(92)	(160)	1	90	160	1
MD RN Andrie Lopes Construções SPE Ltda.	100%	241	(101)	(140)	-	101	140	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	16.543	(16.422)	(122)	(279)	1.324	122	(279)
MD RN Patriot Center Construções Ltda.	100%	151	(35)	(116)	-	35	116	-
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	100%	111	(57)	(53)	(2)	54	53	(2)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	100%	35	(19)	(16)	0	19	16	0
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	100%	15	(4)	(11)	0	4	11	0
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	100%	11	(1)	(10)	-	1	10	-
MD PE Campus Construções Ltda.	100%	10	(2)	(8)	-	2	8	-
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	100%	20	(12)	(8)	0	5	8	0
MD PE Aeroclube Construções Ltda.	50%	78	(68)	(9)	-	68	5	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	67%	3.309	(3.302)	(7)	-	1.792	5	-
Clic Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	100%	40	(35)	(5)	-	35	5	-
MD PE Solaris Construções Ltda.	50%	21	(14)	(7)	-	14	4	-
SPE Lote 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	28	(6)	(22)	(2)	-	0	(0)
SPE Lote 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	20	(2)	(18)	1	-	0	0
MD Artefatos de Alumínio S.A.	100%	-	-	-	-	9	-	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
MD PE Alameda Imperial Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
CIS - Complexo Intermodal Suape Ltda.	60%	-	-	-	-	-	-	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-

31/03/2019

Investimentos	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
MD RN Patriot Residence Construções Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
MD PB Altiplano Nobre Incorporações SPE Ltda.	100%	-	-	-	(492)	40	-	(492)
MD RN Dunas Empreendimentos Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
MD BA Vitória Empreendimentos SPE Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
MD PE Residencial Monteiro Construções SPE Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	0%	56.851	(43.426)	(13.425)	1.493	0	-	-
Outros	n/a	-	-	-	-	210	402	445
Total Investimentos (Empresas controladas)						309.466	952.316	(55.035)

31/03/2019

31/03/2019		Balanco Patrimonial						
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultadoc	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Empresas Coligadas:								
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33%	n/a	n/a	n/a	n/a	1.117	10.305	n/a
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	0%	n/a	n/a	n/a	n/a	58.510	-	n/a
Juros capitalizados - Novo Recife	n/a	n/a	-	-	-	-	58.389	-
Juros capitalizados - MD BA Ondina	n/a	n/a	-	-	-	-	20.456	-
Total Coligadas (Empresas controladas)						59.627	89.150	-

31/03/2019

31/03/2019		Balanco Patrimonial						
Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Empresas controladas:								
MD PE Sertânia Construções Ltda.	100%	22.582	(56.979)	34.397	2.033	7.697	(34.396)	2.033
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	100%	60.720	(88.722)	28.002	3.871	1.294	(27.918)	3.859
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	100%	7.127	(19.350)	12.223	303	23	(12.211)	303
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	100%	3.975	(12.705)	8.730	287	321	(8.721)	287
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	100%	78.811	(86.141)	7.330	5.823	1.426	(7.330)	5.823
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	100%	29.155	(35.995)	6.840	1.649	18.895	(6.840)	1.649
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	100%	111.003	(117.793)	6.790	3.491	22.991	(6.790)	3.491
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	100%	28	(4.522)	4.494	4	-	(4.490)	4
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	100%	19.442	(23.642)	4.200	(81)	5.507	(4.196)	(81)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	100%	2.096	(5.577)	3.481	217	33	(3.481)	217
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	100%	21.636	(25.096)	3.459	(43)	24.143	(3.456)	(43)

31/03/2019

Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	100%	465	(3.393)	2.929	(20)	1	(2.926)	(20)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	100%	86	(2.447)	2.361	2	1	(2.359)	2
MD PE Litorânea Construções Ltda.	100%	111.378	(113.272)	1.894	2.047	86.006	(1.892)	2.045
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	(1.841)	1.839	-	32	(1.837)	-
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	100%	0	(1.560)	1.560	0	2	(1.558)	0
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	100%	37.271	(38.789)	1.518	1.041	9.528	(1.518)	1.041
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50%	7.740	(10.720)	2.980	151	5.272	(1.490)	75
MD PE Madalena SPE Ltda.	100%	22	(1.496)	1.474	1	32	(1.472)	1
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	100%	13	(1.319)	1.306	0	5	(1.305)	0
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	100%	1.301	(2.282)	981	2	2.181	(980)	2
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	100%	559	(1.146)	587	(19)	6	(586)	(19)
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	100%	4.840	(5.365)	525	(6)	3.822	(524)	(6)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	100%	18.885	(19.377)	491	(308)	3.988	(491)	(308)
MD PE Solar Construções Ltda.	100%	1.337	(1.781)	444	562	2	(443)	561
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	100%	30	(411)	381	0	4	(380)	0
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	94.874	(131.576)	36.702	2.374	-	(367)	24
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	100%	18	(290)	272	1	5	(272)	1
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50%	781	(1.299)	518	-	1.258	(259)	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	126.858	(149.159)	22.300	1.047	-	(223)	10
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	100%	54	(277)	222	0	-	(222)	0
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	100%	38	(244)	205	3	3	(205)	3
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	100%	174	(281)	107	(3)	-	(107)	(3)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	100%	0	(104)	104	-	99	(104)	-
MD PE HPBV Ltda.	99%	2.459	(2.563)	104	14	62	(103)	14
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	55.147	(65.314)	10.167	2.915	-	(102)	29
MD PE Pina Construções Ltda.	100%	773	(830)	57	(7)	22	(57)	(7)
MD CE Parreão Construções Ltda.	100%	14	(40)	26	0	40	(26)	0
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	100%	178	(194)	15	-	192	(15)	-
Total Perdas com Investimentos (Empresas controladas)						194.894	(141.651)	20.988
Total						563.987	899.815	(34.047)
								563.987
								AFACs
								Investimentos
								899.815
								Total
								1.463.802

31/12/2018

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

31/12/2018

Investimentos	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91%	9.430	(1.034)	(8.396)	4.142	8	7.640	3.769
MD CE Acácias Construções Ltda.	100%	22.424	(14.883)	(7.540)	(4.499)	217	7.540	(4.499)
MD PE Aquarela Construções Ltda.	100%	7.465	(510)	(6.956)	(229)	-	6.935	(228)
MD PE Residencial Construções Ltda.	100%	31.702	(24.817)	(6.885)	1.389	210	6.885	1.389
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	100%	29.726	(23.560)	(6.166)	3.223	5.811	6.166	3.223
MD AL Life Construções SPE Ltda.	100%	17.317	(12.234)	(5.083)	3.229	5.560	5.083	3.229
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	99%	15.075	(10.489)	(4.586)	(201)	2.316	4.541	(199)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	100%	4.261	(87)	(4.174)	18	87	4.174	18
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	100%	21.349	(17.666)	(3.683)	50	17.581	3.683	50
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	100%	7.116	(3.494)	(3.622)	208	3.226	3.622	208
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	100%	3.439	(64)	(3.376)	264	22	3.376	264
MD Service Ltda.	100%	7.410	(4.382)	(3.028)	2.358	3.420	3.028	2.358
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	100%	13.568	(12.039)	(1.529)	(422)	4.346	1.527	(421)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	100%	35.430	(34.022)	(1.408)	519	33.859	1.406	518
MD PE Recife Construções Ltda.	100%	4.773	(3.519)	(1.254)	(134)	2.326	1.253	(134)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	100%	1.184	(126)	(1.058)	0	66	1.058	0
MD RN Alamenda Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	717	(48)	(668)	6	46	668	6
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	100%	8.650	(8.111)	(539)	0	1.420	539	0
MD PE Shopping Park Ltda.	50%	3.117	(2.126)	(991)	1.745	46	495	872
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	100%	409	(29)	(380)	3	29	380	3
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	100%	937	(590)	(347)	0	590	347	0
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	100%	1.748	(1.442)	(306)	8	1.320	306	8
MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	100%	2.124	(1.869)	(255)	(255)	13	255	(254)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	81.615	(59.281)	(22.334)	1.692	-	223	17
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	100%	253	(92)	(161)	0	90	161	0
MD PE Litorânea Construções Ltda.	100%	120.428	(120.274)	(154)	(1.513)	86.006	153	(1.512)
MD RN Andrie Lopes Construções SPE Ltda.	100%	241	(101)	(140)	-	101	140	-
MD PE Solar Construções Ltda.	100%	1.884	(1.766)	(118)	(108)	2	118	(108)
MD RN Patriot Center Construções Ltda.	100%	151	(35)	(116)	(0)	35	116	(0)
MD RN Empresarial Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	102	(2)	(100)	378	2	100	378
MD RN Patriot Residence Construções Ltda.	100%	80	(19)	(62)	203	-	62	203
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	100%	111	(60)	(52)	2	54	52	2
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	100%	35	(19)	(16)	(7)	19	16	(7)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	100%	15	(4)	(11)	2	4	11	2
MD PE Residencial Monteiro Construções SPE Ltda.	100%	10	(0)	(10)	-	0	10	-
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	100%	11	(1)	(10)	-	1	10	-
MD PE Campus Construções Ltda.	100%	10	(2)	(8)	(2)	2	8	(2)
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	100%	20	(12)	(8)	1	5	8	1
MD PE Alameda Imperial Ltda.	100%	19	(14)	(5)	(0)	14	5	(0)
MD PE Aeroclube Construções Ltda.	50%	78	(68)	(9)	(0)	68	5	(0)
MD PE Trindade Construções Ltda.	67%	3.309	(3.302)	(7)	-	1.792	5	-
Clic Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	100%	40	(35)	(5)	(0)	35	5	(0)
MD PE Solaris Construções Ltda.	50%	21	(14)	(7)	0	14	4	0
CIS - Complexo Intermodal Suape Ltda.	60%	10	(4)	(6)	-	4	4	-
SPE Lote 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	26	(6)	(20)	(0)	-	0	(0)

31/12/2018		Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
SPE Lote 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	20	(1)	(19)	1	-	-	-
MD Artefatos de Alumínio S.A.	100%	0	-	-	-	9	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.(c)	0%	54.338	(39.420)	(14.918)	(3.119)	0	-	-
Subtotal Investimentos - Empresas controladas						393.888	897.527	38.958

31/12/2018		Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
Empresas Coligadas:								
Novo Recife Empreendimentos Ltda. (a)	33%	38.304	(133)	(38.171)	-	633	12.724	-
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	0%	-	-	-	-	58.366	-	-
Juros capitalizados - Novo Recife	n/a	-	-	-	-	-	58.389	-
Juros capitalizados - MD BA Ondina	n/a	-	-	-	-	-	20.456	-
Subtotal Investimentos – Empresas coligadas		38.304	(133)	(38.171)	-	59.000	91.569	-

31/12/2018		Balanco Patrimonial						
Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Empresas controladas:								
MD PE Sertânia Construções Ltda.	100%	25.192	(57.556)	32.364	12.066	7.697	(32.363)	12.065
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	100%	60.177	(84.308)	24.131	8.367	1.294	(24.059)	8.342
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	100%	7.836	(19.756)	11.921	3.045	23	(11.909)	3.042
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	100%	4.499	(12.942)	8.443	1.589	321	(8.434)	1.588
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	100%	32.796	(37.987)	5.191	2.364	18.895	(5.191)	2.364
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	100%	29	(4.519)	4.491	6	-	(4.486)	6
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	100%	19.072	(23.353)	4.281	564	5.507	(4.276)	564
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	100%	21.681	(25.183)	3.502	71	24.143	(3.499)	71
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	100%	113.123	(116.422)	3.299	12.433	22.991	(3.299)	12.433
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	100%	4.006	(7.270)	3.264	1.236	33	(3.264)	1.236
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	100%	443	(3.391)	2.949	(16)	1	(2.946)	(16)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	100%	86	(2.444)	2.359	312	1	(2.356)	311
MD BA Vitória Empreendimentos SPE Ltda.	100%	63	(2.124)	2.060	2.057	2.124	(2.058)	2.055
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	(1.841)	1.839	1	32	(1.837)	1
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	100%	0	(1.560)	1.560	(43)	2	(1.558)	(43)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	100%	82.343	(83.850)	1.507	19.217	1.426	(1.507)	19.216
MD PE Madalena SPE Ltda.	100%	22	(1.495)	1.473	2	32	(1.472)	2
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50%	7.840	(10.670)	2.830	1.130	5.272	(1.415)	565
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	100%	13	(1.319)	1.306	1	5	(1.305)	1
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	100%	1.413	(2.392)	979	1.055	2.181	(979)	1.055
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	100%	17.508	(18.308)	800	(1.240)	3.318	(799)	(1.239)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	100%	532	(1.138)	606	(80)	6	(605)	(80)

31/12/2018

Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	100%	4.817	(5.349)	532	1.417	3.822	(530)	1.412
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	100%	38.160	(38.637)	477	1.952	9.528	(477)	1.952
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	100%	30	(411)	381	18	4	(380)	18
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	95.510	(129.838)	34.328	12.025	-	(343)	120
MD RN Dunas Empreendimentos Ltda.	100%	12	(298)	286	296	298	(286)	296
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	100%	19	(290)	271	3	5	(271)	3
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50%	781	(1.299)	518	(11)	1.258	(259)	(5)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	100%	54	(277)	222	9	-	(222)	9
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	125.832	(147.086)	21.254	11.620	-	(213)	116
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	100%	75	(278)	203	142	-	(202)	142
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	14.293	(14.450)	157	(2.330)	1.324	(157)	(2.328)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	100%	170	(281)	110	(20)	-	(110)	(20)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	100%	0	(104)	104	10	99	(104)	10
MD PE HPBV Ltda.	99%	2.416	(2.506)	90	(59)	62	(89)	(58)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	58.661	(65.913)	7.252	2.842	-	(73)	28
MD PE Pina Construções Ltda.	100%	767	(831)	64	(466)	22	(64)	(466)
MD CE Parreão Construções Ltda.	100%	14	(40)	26	0	40	(26)	0
MD PB Altiplano Nobre Incorporações SPE Ltda.	100%	15	(40)	25	492	40	(25)	492
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	100%	178	(194)	15	-	192	(15)	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	100%	6	(10)	4	(1)	10	(4)	(1)
Outros	n/a	-	-	-	-	229	(2.485)	279
Subtotal Perdas com Investimentos – Empresas controladas						112.238	(125.951)	65.539
Total						565.126	863.145	104.497
AFACs								565.126
Investimentos								863.145
Total								1.428.271

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

- (b) Em abril de 2018, a Companhia adquiriu a SPE SAFIRA EMP.IMOBILIÁRIOS LTDA. através de transação entre acionistas pelo valor de compra de R\$ 20.505, a qual gerou transação de capital no valor de R\$ 14.861. A transação de capital foi registrado em conta específica do patrimônio líquido da Companhia (vide nota explicativa nº 16 (f)).
- (c) Em março de 2019, a Companhia adquiriu a Global MD Evolution Park Empreendimento S.A. através de transação entre acionistas A transação de capital foi registrada em conta específica do patrimônio líquido da Companhia (vide Nota explicativa nº 16 (f)).

Notas Explicativas

10. Propriedade para investimento

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Custo	53.306	45.851	105.743	105.743
Ajuste a valor justo	73.519	73.519	106.297	106.297
Total	126.825	119.370	212.040	212.040

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

		Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
			18	19	18
Moura Dubeux Engenharia S.A.					
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	(a)	90.170	90.170	90.170	90.170
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	7.455	-	7.455	-
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	(c)	29.200	29.200	29.200	29.200
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	51.573	51.573
MD Imóveis Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	21.921	21.921
Unidade 501 do Edif. Antonio Pereira destinada à locação	(d)	-	-	1.500	1.500
MD PE Aquarela Construções Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	-	7.455
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	(e)	-	-	7.940	7.940
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.					
Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE	(f)	-	-	2.280	2.280
Total		126.825	119.370	212.040	212.040

- a) Terreno localizado na Rodovia BR 101 – Parte em Jaboatão dos Guararapes – PE e parte no Cabo de Santo Agostinho – PE, Gleba 3C, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- b) Terreno localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes - PE, Gleba 4E, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- c) Terreno conhecido como “Sítio Garantia” localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- d) Terreno situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, Gleba B3, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- e) Unidade 501 do Edifício Antônio Pereira, localizada na Rua dos Navegantes, 2350, Boa Viagem, Recife - PE, cuja intenção da Companhia é a locação;
- f) Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE, cuja intenção da Companhia é aguardar para valorizar o capital investido.

Notas Explicativas

A movimentação da propriedade para investimento pode ser demonstrada como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	88.310	211.720
Adições	29.200	(4.080)
Ajuste a valor justo	1.860	4.400
Saldo em 31 de dezembro de 2018	119.370	212.040
Adições	7.455	-
Ajuste a valor justo	-	-
Saldo em 31 de março de 2019	126.825	212.040

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada pelos métodos comparativo direto e involutivo.

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

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

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em 31 de dezembro de 2018 pela empresa independente Dworking Assessoria em Patrimônio Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas a seguir:

	Avaliação - 31/03/2019						Avaliação - 2018			
	Método de Avaliação	Área total	Área com interferência	Área Homogeneizada	Valor M²	Valor Justo Consolidado (em reais)	Valor M²	Área Homogeneizada	Valor Justo	Registo Contábil
Moura Dubeux Engenharia S.A.										
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho.	Involutivo	567.243	199.313	367.929	245	90.170	-	367.929	90.170	-
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	Comparativo	180.000	-	180.000	162	29.200	-	180.000	29.200	-
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	33.850	11.853	21.996	339	7.455	-	-	-	7.455
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	234.155	81.995	152.160	339	51.573	339	152.160	51.573	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.										
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	Direto	39.199	-	39.199	203	7.940	211	39.199	7.940	-
MD PE Aquarela Construções Ltda.										
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	-	-	-	-	-	327	21.996	7.455	7.455
MD Imóveis Ltda										
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	99.528	34.852	64.676	339	21.921	327	64.676	21.921	-
Unidade 501 do Edf. Antonio Pereira destinada a locação		-	-	-	-	1.500	-	-	1.500	-
MD PE Recife Construções Ltda.										
Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE	Comparativo Direto	914	-	914	2.493	2.280	2.417	914	2.280	-
Total						212.040		212.040		

Notas Explicativas

11. Empréstimos e financiamentos**a) Empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI)	67.151	77.301	67.151	77.301
Financiamentos SFH e SFI	-	-	827.295	820.586
Debêntures	309.894	307.449	309.894	307.449
Total	377.045	384.750	1.204.340	1.205.336
Circulante	342.463	375.885	1.133.438	1.123.398
Não circulante	34.582	8.865	70.902	81.938

Empréstimos corporativos

A finalidade dos empréstimos é a de captação de giro para a Companhia. Os credores são Banco do Brasil, Pine, Daycoval, P.S. Factoring e Panamericano. Estes possuem garantias fiduciárias, hipoteca de imóvel e garantia real. Os prazos de vencimento são de 2019 a 2022.

O contrato com o Banco do Brasil no montante de R\$ 45.181 foi assinado em 24 de junho de 2016. Para estes contratos são exigidos covenants financeiros e não financeiros.

O contrato com o Banco Pine foi assinado em 24 de abril de 2017 no montante de R\$ 8.315. Em 31 de março de 2019, o saldo a amortizar é de R\$ 5.605 mil.

O Banco Daycoval firmou contrato com a Companhia em 20 de março de 2018, o qual não possuem índices financeiros como cláusula para vencimento antecipado da dívida.

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

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Banco do Brasil S.A.	20/03/2022	40.727	42.389	40.727	42.389
Banco Pine S.A.	29/12/2020	5.605	6.370	5.605	6.370
Banco Daycoval S.A.	20/03/2020	5.362	6.701	5.362	6.701
Banco Panamericano S.A.	30/12/2020	7.766	8.679	7.766	8.679
Domus Companhia Hipotecária S.A. (a)	15/12/2018	7.691	13.162	7.691	13.162
Total		67.151	77.301	67.151	77.301
Circulante		32.569	68.436	32.569	68.436
Não Circulante		34.582	8.865	34.582	8.865

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

Notas Explicativas

Financiamentos

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

Financiamentos - SFH	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Banco do Brasil S.A.	05/10/2021	-	-	231.274	239.034
Banco Bradesco S.A.	01/03/2022	-	-	21.878	22.498
Caixa Econômica Federal	30/08/2021	-	-	562.211	554.652
Família Paulista Companhia Hipotecária	28/12/2021	-	-	11.932	4.402
Total		-	-	827.295	20.586
Circulante		-	-	790.975	47.513
Não Circulante		-	-	36.320	73.073

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

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de março de 2019 de 0,16%, as taxas médias de captação, equivalentes prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	Corporativas	SFH	Total
Custo Pré-fixado	13,15%	12,05%	12,33%

Garantias

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

Operação	Banco	Tipo de Garantia
CRI	PSX	Alienação Fiduciária
Debêntures - 2ª Emissão	Caixa	Cessão de Recebíveis
Debêntures - 4ª Emissão	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária
Debêntures - 5ª Emissão	Bradesco	Cessão de Recebíveis
Giro	Banco do Brasil	Cessão de Recebíveis
	Pan	Penhor de Ações
	Pine	Alienação Fiduciária
	Redasset	Alienação Fiduciária
SFH	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária
	Bradesco	Alienação Fiduciária
	Caixa	Alienação Fiduciária
	Mauá	Alienação Fiduciária
SFI	Banco do Brasil	Cessão Fiduciária
		Penhor

Notas Explicativas

b) Debêntures

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única	01/03/2018	104.655	105.618	104.655	105.618
Debêntures - 4ª Emissão, 1ª Série	15/12/2021	169.601	166.893	169.601	166.893
Debêntures - 5ª Emissão	10/12/2021	35.638	34.938	35.638	34.938
Total		309.894	307.449	309.894	307.449
Circulante		309.894	307.449	309.894	307.449
Não Circulante		-	-	-	-

Em 27 de outubro de 2010, ocorreu a 2ª emissão de 400 debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, com esforços restritos de colocação pela Companhia, no valor total de emissão de MR\$ 400.000, com vencimento atual em novembro de 2017.

A 4ª emissão das debêntures foi emitida em 14 de fevereiro de 2014, no montante de MR\$ 175.000, em ações não conversíveis, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, sendo 70% dos recursos utilizados para alongamento de dívidas. Tem prazo de vencimento até 15 de dezembro de 2021. Para 31 de março de 2019, a Companhia possuía os principais *covenants* financeiros relacionados a esta dívida, os quais não foram atingidos, havendo a reclassificação do saldo do passivo não circulante para o passivo circulante.

Em 04 de dezembro de 2015 foi emitida a 5ª emissão de debêntures simples no montante de MR\$ 30.000, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, em duas séries, e à composição do fluxo de caixa da Emissora. Para este contrato são exigidos *covenants* financeiros e não financeiros, os quais não foram atingidos para 31 de março de 2019.

Apropriação dos custos de transação das emissões de debêntures

Em cumprimento ao CPC nº 08 (Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários), a Companhia apresenta a seguir o tratamento dado aos custos para captação das operações.

Obrigações contratuais restritas Covenants

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissões de debêntures que podem ser encontradas nas Cláusulas 6.22, 9.1 e 7.1 das escrituras da 2ª, 4ª e 5ª emissões, respectivamente. Para o CRI a Cláusula restritiva pode ser encontrada no Anexo III, Item 5, do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário e outras avenças. Para a Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco do Brasil as obrigações contratuais podem ser encontradas na cláusula 13.

Para os contratos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras.

Notas Explicativas

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

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

2ª Emissão	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) $\leq 1,00$	(Recebíveis + Estoques + Receitas a apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) $\geq 1,3$ ou < 0 ;	(EBITDA) / (Despesa Financeira Líquida) $\geq 1,5$ ou < 0 , sendo EBITDA > 0 .
	Cálculo	1,96	4,13	0,86
4ª Emissão	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) $\leq 0,80$	(Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) $\geq 1,5$ ou < 0 ;	(EBIT) / (Despesa Financeira Líquida) $\geq 1,5$ ou < 0 , sendo EBIT > 0
	Cálculo	1,96	4,13	0,86
5ª Emissão	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) $\leq 1,0$	(EBITDA) / (Despesa Financeira Líquida) ≥ 1 ou < 0 , sendo EBITDA > 0 .	Dívida Corporativa / Dívida Total $< 40\%$
	Cálculo	1,96	0,86	24%
CRI	Índice Financeiro	Passivo Exigível / Ativo Total $< 70\%$	(Dívida Líquida) / (EBTIDA 12M) < 5	(EBTIDA 12M) / (Receita Operacional Líquida 12M) $\geq 15\%$
	Cálculo	89%	(1)	-68%
CCB	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) $\leq 1,00$	(Recebíveis + Estoques + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) $\geq 1,3$ ou < 0 ;	
	Cálculo	1,96	4,13	

Waiver, renegociação e eventos subsequentes

A Companhia obteve *Waivers* e renegociações junto às instituições financeiras em período subsequente para os índices financeiros não atingidos na data-base, conforme descrito na nota explicativa nº 28 - Eventos Subsequentes

c) Cronograma de vencimentos

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
2020	16.430	8.865	39.913	70.007
2021	14.522	-	15.427	7.730
2022	3.630	-	15.563	4.201
Acima de 2023	-	-	-	-
Total	34.582	8.865	70.902	81.938

Notas Explicativas

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	423.068	1.276.283
Adições	8.000	80.149
Pagamentos	(52.823)	(197.116)
Juros incorridos	50.436	157.147
Juros pagos	(45.115)	(110.036)
Custos de transação	1.184	(1.091)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	384.750	1.205.336
Adições	-	7.353
Pagamentos	(15.225)	(32.704)
Juros incorridos	10.597	35.943
Juros pagos	(4.061)	(13.364)
Custos de transação	984	1.776
Saldo em 31 de março de 2019	377.045	1.204.340

12. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Por recebimentos das vendas de imóveis	3.947	3.892	56.313	83.915
Adiantamento de clientes – permutas – empreendimentos não lançados	32.222	32.222	38.660	38.661
Adiantamento de clientes – permutas – empreendimentos em andamento	-	-	40.860	45.097
Total	36.169	36.114	135.833	167.673
Circulante	3.947	3.892	52.902	48.968
Circulante não circulante	32.222	32.222	115.851	118.705

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

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

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

13. Provisões para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de março de 2019 R\$ 5.661 e R\$ 12.441, respectivamente, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas (31 de dezembro de 2018, R\$ 3.118 e R\$ 8.584, respectivamente).

Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	17.705	23.032
Resgates e atualização	(501)	(3.587)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	17.204	19.448
Resgates e atualização	212	79
Saldo em 31 de março de 2019	17.416	19.527

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

- (i) Ao reconhecimento de que as receitas decorrentes da comercialização de imóveis não configuram base de cálculo de PIS/Cofins;
- (ii) À declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 9.718/98 tanto em relação à pretendida majoração de alíquota quanto ao alargamento da base de cálculo do PIS/Cofins.

Na sentença, confirmada em sede de acórdão, transitado em julgado, o pleito foi julgado parcialmente procedente, reconhecendo a inconstitucionalidade da ampliação de base de cálculo do PIS/Cofins promovida pela Lei nº 9.718/98.

A Companhia com base o art. 33 da Medida Provisória n.º 651, quitou todos os tributos objeto da referida ação. Desta forma, a Companhia pleiteou o levantamento de todos os valores depositados, no montante atualizado de R\$ 15.583.079,14, em conta vinculada ao Juízo.

Em 06 de agosto de 2019, o Juízo autorizou levantamento por meio de alvará judicial sendo levantado 80% (no valor de R\$307.583,86 valor histórico) para a Companhia e 20% a título de honorários advocatícios, referentes aos depósitos judiciais realizados entre fevereiro de 2000 e janeiro de 2001, valor este atualizado até a data do levantamento, decisão e alvará anexos.

A Companhia permanece aguardando deliberação do Juízo para levantamento.

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	3.639	3.639
Provisões/Reversões constituídas durante o exercício	4.945	(521)
Transferências entre empresas do Grupo	(5.466)	5.466
Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.118	8.584
Provisões constituídas durante o período	2.543	3.857
Saldo em 31 de março de 2019	5.661	12.441

Notas Explicativas

a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.170 ações cíveis em andamento, dessas ações, 42 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.128 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (1.061 ações em 31 de dezembro de 2018). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam R\$ 574 e R\$ 2.454, respectivamente, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 31.947 e R\$ 148.119 (R\$ 134.938 em 31 de dezembro de 2018).

b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos proferidos por ex- empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 320 ações trabalhistas em andamento, do qual, a Companhia e suas controladas figuravam como ré (326 ações em 31 de dezembro de 2018). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam R\$ 777 e 1.970, respectivamente, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 12.681 e 15.371 (R\$ 18.223 em 31 de dezembro de 2018).

c) Questões tributárias

As reclamações tributárias referem-se basicamente a questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas e também à discussão tributária. Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 64 ações tributárias em andamento, dessas ações, 12 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 52 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (75 ações em 31 de dezembro de 2018). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam R\$ 682 e R\$ 2.743, respectivamente, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 229 e R\$ 2.084 (R\$ 802 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

14. Impostos e contribuições diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
IRPJ diferido	2.644	2.294	11.697	11.416
CSLL diferida	1.246	1.094	5.969	5.162
PIS e Cofins diferidos	3.337	2.989	18.410	16.106
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	(443)	-	(3.082)	-
Regime Tributário de Transição (RTT)	-	-	(27)	-
Total	6.784	6.377	32.967	32.684
Ativo	-	-	17	70
Passivo	6.784	6.377	32.950	32.614

Tributos Diferidos Ativos:	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias - Lucro Real				
IRPJ - Ativo	-	-	-	-
CSLL - Ativo	-	-	-	-
	-	-	-	-
Diferenças temporárias - Lucro Presumido				
PIS - Ativo	-	-	2	2
COFINS - Ativo	-	-	7	7
IRPJ - Ativo	-	-	5	5
CSLL - Ativo	-	-	3	3
	-	-	17	17
Diferenças temporárias - RET				
PIS - Ativo	-	-	-	5
COFINS - Ativo	-	-	-	23
IRPJ - Ativo	-	-	-	16
CSLL - Ativo	-	-	-	9
	-	-	-	53
Total dos tributos diferidos ativos	-	-	17	70
Ativo circulante	-	-	17	23
Ativo não circulante	-	-	-	47

Notas Explicativas

Tributos Diferidos Passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias - Lucro Real				
PIS - Passivo	594	532	677	684
COFINS - Passivo	2.743	2.457	3.129	3.158
IRPJ - Passivo	2.644	2.294	3.107	3.788
CSLL - Passivo	1.246	1.094	1.450	1.670
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	-443	-	-443	-
	6.784	6.377	7.920	9.300
Diferenças temporárias - Lucro Presumido				
PIS - Passivo	-	-	1.063	631
COFINS - Passivo	-	-	4.907	2.916
IRPJ - Passivo	-	-	3.361	2.022
CSLL - Passivo	-	-	1.777	1.053
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	-	-	-527	-
Regime Tributário de Transição (RTT)	-	-	-2	-
	-	-	10.579	6.622
Diferenças temporárias - RET				
PIS - Passivo	-	-	1.530	1.544
COFINS - Passivo	-	-	7.095	7.136
IRPJ - Passivo	-	-	5.224	5.585
CSLL - Passivo	-	-	2.739	2.427
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	-	-	-2.112	-
Regime Tributário de Transição (RTT)	-	-	-25	-
	-	-	14.451	16.692
Total dos tributos diferidos passivos	6.784	6.377	32.950	32.614
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	6.784	6.377	32.950	32.614

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	8.496	(19.841)	11.066	(20.411)
Alíquota - 34%	(2.889)	6.746	(3.762)	6.940
Equivalência patrimonial	11.576	(7.675)		
Outras adições (exclusões)	(1.540)	3.841	(1.540)	(1.259)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido / Regime Especial de Tributação	-	-	(2.214)	(751)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa para liquidação de parcelamentos				
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(7.054)	(2.762)	5.395	(5.531)
Total dos impostos	<u>93</u>	<u>150</u>	<u>(2.121)</u>	<u>(601)</u>
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(4.453)	(912)
Diferidos	93	150	2.332	311

- (a) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Notas Explicativas

c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/03/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	27.283	21.236
Avaliação a valor justo	73.519	73.519
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	599.001	600.776
Avaliação a valor justo	32.778	32.778
Base - Lucro Presumido	133.580	127.533
Base - RET	599.001	600.776
Alíquota nominal - Lucro Presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido	32.950	32.614

15. Obras em andamento

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

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

	Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	902.786	973.500
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(644.199)	(628.134)
Distratos - receitas estornadas	-	-
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	258.587	345.366
Custos orçados dos imóveis vendidos	(471.796)	(471.510)
Custos incorridos	338.771	311.589
Distratos - custo de construção	-	-
Compromissos com custos orçados a apropriar	(133.025)	(159.921)
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	125.562	185.445

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

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018
Custo incorrido das unidades em estoque	141.785	174.128
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	98.354	134.000
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	240.139	308.128

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.

(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2019, 39% do total do ativo consolidado.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$286.646, composto por 401.377.204 (quatrocentos e um milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quatro) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal. Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

b) Reservas legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) Reserva de Investimentos

Conforme o artigo 30, parágrafo 2º, letra f, do estatuto social da Companhia, a mesma manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

Notas Explicativas

d) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro (prejuízo) por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores como exemplo opções de compra de ações. Para 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 não houve efeitos diluidores.

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

Básico/ diluído (i)	Controladora	
	31/03/2019	31/03/2018
Lucros / (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	8.589	(19.691)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	401.377.204	401.377.204
Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais	0,021	(0,049)

e) Ajuste de avaliação patrimonial

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

f) Transação de capital

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 foi reconhecido em transação de capital o montante de R\$ 14.861 relativo a efeito de ganhos em operação entre acionistas.

g) Destinações dos resultados dos exercícios

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

17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Venda de imóveis	208	77	184.690	93.238
Serviços prestados	8.875	8.455	8.886	8.458
Venda participações societárias	-	57.524	-	57.524
Receita por indenização de distrato	-	-	-	-
Provisão para distratos	(662)	-	(662)	-
Cancelamentos de vendas	(427)	-	(20.962)	(15.802)
Ajuste a valor presente	-	-	268	544
Impostos sobre vendas e serviços	(841)	(700)	(4.553)	(1.267)
Receita líquida operacional	7.153	65.356	167.667	142.695

Notas Explicativas

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Custo dos imóveis vendidos	(1.800)	(20.449)	(72.236)	(75.397)
Custo dos serviços prestados	(2.374)	(237)	(10.823)	(9.331)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(7.831)	(5.106)
	(4.174)	(20.686)	(90.890)	(89.834)

19. Despesas Administrativas e Gerais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Despesa com pessoal	(2.784)	(3.306)	(3.448)	(4.049)
Imóveis	160	(291)	132	(377)
Máquina e equipamentos	(240)	(54)	(271)	(134)
Outras despesas	(586)	(218)	(635)	(205)
Serviços prestados	(1.464)	(866)	(1.698)	(989)
Comunicação e dados	(6)	(12)	(48)	(83)
Depreciação	(632)	(166)	(678)	(216)
Baixas de investimentos	(3.016)	-	(3.016)	-
Provisão / Estorno de processos para demanda judiciais	791	637	675	637
Honorários da diretoria	(413)	(966)	(415)	(972)
Total das despesas administrativas e gerais	(8.190)	(5.242)	(9.402)	(6.388)

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Marketing, propaganda e comunicação	(226)	(301)	(3.434)	(2.843)
Despesas com pessoal	(809)	(1.066)	(1.043)	(1.655)
Despesas com Stand.	-	(1)	(5)	(56)
Depreciação	(172)	(173)	(175)	(187)
Baixa de crédito não liquidado	-	-	(4.136)	(205)
Serviços prestados	(572)	(874)	(3.413)	(5.286)
Outras despesas	(12)	(2)	(993)	(1.345)
Total das despesas comerciais	(1.791)	(2.417)	(13.199)	(11.577)

21. Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	-	(16.016)	-	(16.014)
Baixas de fornecedores líquidos	537	(528)	797	(749)
Baixas de créditos não liquidados	(1)	-	4	-
Impostos não recuperáveis	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-
Outras despesas e receitas	620	505	2.064	474
Total de outras despesas e receitas operacionais	1.156	(16.039)	2.865	(16.289)

Notas Explicativas

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	7	95	395	864
Rendimentos s/ operações intercompany	66	71	77	89
Descontos obtidos	3	1	26	57
Multa e Juros Recebidos	-	949	8.959	1.911
	76	1.116	9.457	2.921
Despesas financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(14.571)	(13.763)	(34.927)	(33.475)
Juros s/ operações intercompany	(746)	(1.425)	(758)	(1.427)
Descontos e atualizações financeiras	(2.213)	(2.117)	(16.352)	(3.960)
Comissões, impostos e taxas bancárias	(367)	(746)	(1.205)	(1.634)
Outras despesas financeiras	(1.884)	(1.305)	(2.190)	(1.443)
	(19.781)	(19.356)	(55.432)	(41.939)
Resultado financeiro líquido	(19.705)	(18.240)	(45.975)	(39.018)

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

Durante o período findo em 31 de março e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia realizou transações de capital entre acionistas, nos montante de R\$14.861 e R\$ 10.318, respectivamente, conforme discutido na Nota explicativa no. 9(b)).

24. Compromissos

Em 31 de março de 2019, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas à aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. No entanto, para avaliação da viabilidade dos terrenos a Companhia preparou estudos que estão suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado de potencial de VGV para esses terrenos apresenta o montante de R\$ 1.700.000 (não auditado).

25. Segmentos operacionais

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

	Incorporação		Por Administração		Total	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	68.744	138.506	124.437	21.258	193.182	159.764
Tributos sobre vendas e outras deduções	(20.299)	(13.886)	(5.216)	(3.183)	(25.515)	(17.069)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	48.446	124.620	119.221	18.075	167.667	142.695
Custos dos serviços prestados	(35.631)	(68.075)	(47.603)	(13.928)	(83.234)	(82.003)
Custos de empréstimos capitalizados	(7.657)	(7.831)			(7.657)	(7.831)
LUCRO BRUTO	5.158	48.713	71.618	4.147	76.776	52.861
% Margem bruta	10,65%	39,09%	60,07%	22,95%	45,79%	37,04%
LUCRO BRUTO AJUSTADO	12.815	56.545	71.618	4.147	84.433	60.692
% Margem bruta - ajustada	26,45%	45,37%	60,07%	22,95%	50,36%	42,53%

Notas Explicativas

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/03/2019	31/12/2018
Riscos de engenharia (a)	252.903.613	237.429.553
Seguro Danos Físicos ao Imóvel (b)	502.991.501	399.647.740
Seguro D&O (c)	-	50.000.000
Seguro de riscos diversos (d)	7.629.715	4.508.129

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- (c) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.
- (d) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

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

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	204	419	39.783	11.873
Contas a receber	33	163	13.204	7.107
Partes relacionadas	163.595	111.355	79.698	79.764
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	4.452	3.427	23.886	26.339
Empréstimos, financiamentos e debêntures	377.045	384.750	1.204.340	1.205.336
Obrigações por compra de imóveis	-	-	7.584	7.718
Partes relacionadas	1.375.407	1.302.696	66.149	62.222

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Notas Explicativas

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

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

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

Notas Explicativas

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

Variação Positiva	Risco	Cenário I Provável	Cenário II Deterioração De 25%	Cenário III Deterioração De 50%
Transação				
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR	908.483	TR a 0%	TR a 0%	TR a 0%
Despesa financeira		-	-	-
Empréstimos em Selic	5.362	Selic a 6,35%	Selic a 4,76%	Selic a 3,17%
Despesa financeira		(340)	(255)	(170)
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI	278.479	CDI a 6,34%	CDI a 4,76%	CDI a 3,17%
Despesa financeira		(17.663)	(13.247)	(8.831)
Financiamentos em IPCA				
Despesa financeira	11.932	IPCA a 4,58%	IPCA a 3,43%	IPCA a 2,29%
		(546)	(409)	(273)
Aplicações financeiras em CDI	13.204	CDI a 6,34%	CDI a 7,93%	CDI a 9,51%
Receita financeira		837	1.047	1.256
Variação Negativa				
Transação				
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR	908.483	TR a 0%	TR a 0%	TR a 0%
Despesa financeira		-	-	-
Empréstimos em Selic	5.362	Selic a 6,35%	Selic a 7,93%	Selic a 9,52%
Despesa financeira		340	425	511
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI	278.479	CDI a 6,34%	CDI a 7,93%	CDI a 9,51%
Despesa financeira		17.663	22.078	26.494
Financiamentos em IPCA				
Despesa financeira	11.932	IPCA a 4,58%	IPCA a 5,72%	IPCA a 6,86%
		546	682	819
Aplicações financeiras em CDI	13.204	CDI a 6,34%	CDI a 4,76%	CDI a 3,17%
Receita financeira		(837)	(628)	(419)

Para as debêntures e para os empréstimos e financiamentos vinculados à CDI, considera a taxa efetiva de 31 de março de 2019 de 6,34%. Os cenários II e III consideram uma diminuição dessa taxa em 4,76% e 3,17%. Para os empréstimos vinculados ao IPCA, considera o cenário provável a taxa efetiva de 31 de março de 2019 de 4,58%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição de 3,43% e 2,29%.

Para as aplicações financeiras vinculadas à CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 6,34%, com base na taxa da CDI em 31 de Março de 2019, resultando no percentual de 7,93% e 9,51%, respectivamente.

Notas Explicativas

Para os empréstimos e financiamentos vinculados à TR, considera um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0%, portanto apesar da análise com os dois cenários, não há aumento esperado projetado. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 31 de Março de 2019 de 6,35%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição de 4,76% e 3,17%.

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

Para as debêntures e para os empréstimos e financiamentos vinculados à CDI, considera a taxa efetiva de 31 de Março de 2019 de 6,34%. Os cenários II e III consideram um aumento dessa taxa em 7,93% e 9,51%. Para os empréstimos vinculados ao IPCA, considera o cenário provável a taxa efetiva de 31 de Março de 2019 de 4,58%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento de 5,72% e 6,86%.

Para as aplicações financeiras vinculadas à CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 6,34%, com base na taxa da CDI em 31 de Março de 2019, resultando no percentual de 4,76% e 3,17%, respectivamente.

Para os empréstimos e financiamentos vinculados à TR, considera um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0%, portanto apesar da análise com os dois cenários, não há aumento esperado projetado. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 31 de março de 2019 de 6,35%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento de 7,93% e 9,52%.

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

g) Gestão de risco de liquidez

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

Notas Explicativas

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

Instrumento	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	618.503	274.714	893.218
Debêntures	208.884	102.155	311.039

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 18.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham às aquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Durante os exercícios de 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

Notas Explicativas

28. Operação “Sepsis”

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

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

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

29. Eventos subsequentes

Compromissos de aquisição de terrenos

No período subsequente ao período findo em 31 de março de 2019, a Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Alguns desses contratos possuem condições suspensivas relacionadas à aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. Para outros contratos, são irrevogáveis e irretratáveis, cabendo apenas à Companhia a decisão pela continuidade do projeto. Para esses terrenos a Companhia realizou avaliações de viabilidade e estudos suportados no Valor Geral de Venda – VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado pela Companhia de potencial de VGV para esses terrenos é de R\$ 182.000 (não auditado).

Debêntures

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia incorreu em descumprimentos de cláusulas restritivas (“*covenants*”) para os seguintes instrumentos de dívida: 2ª, 4ª e 5ª emissões de debêntures simples, não conversíveis em ações e Cédula de Crédito Bancário celebrada junto ao Banco do Brasil S.A.

Notas Explicativas

Com relação às emissões de debêntures não houve, até a data de aprovação para divulgação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, declaração de vencimento antecipado por parte dos credores.

Com relação à 2ª. emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$86.843 em 30 de setembro de 2019), em 30 de outubro de 2019 a Companhia obteve aprovação para alteração do cronograma de pagamentos para 31 de dezembro de 2021, além da alteração de outros itens e cláusulas financeiras/operacionais, assim como não declaração de vencimento da emissão por descumprimento dos *covenants* financeiros pelo prazo de 12 (doze) meses contados da data da assembleia.

Com relação à 4ª. emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$164.793 em 30 de setembro de 2019), em 22 de outubro de 2019 a Companhia obteve aprovação para alteração do cronograma de pagamentos para 31 de dezembro de 2020, na condição de atingimento de determinadas condições de reestruturação financeira em andamento por parte da Companhia.

Com relação à 5.a emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$36.157 em 30 de setembro de 2019), a Companhia obteve os seguintes *waivers*: (i) em 6 de setembro de 2019, por meio de AGD, foi deliberada a não declaração de vencimento antecipado da Emissão em virtude da não manutenção, em 30 de junho de 2019, de índice financeiro (não declaração de vencimento antecipado até 5 de novembro de 2019); (ii) em 4 de novembro de 2019, por meio de AGD, foi deliberada a não declaração de vencimento antecipado da Emissão até o dia 4 de dezembro de 2019, exclusivamente pelo não cumprimento da formalização e registro das escrituras de hipoteca nos Registros Gerais de Imóveis.

Com relação à Cédula de Crédito Bancário celebrada junto ao Banco do Brasil S.A. (com saldo de R\$ 39.086 em 30 de setembro de 2019), em 22 de outubro de 2019 (e confirmado pela instituição financeira em 5 de dezembro de 2019) foi concedido *waiver* pelo não atendimento à índices financeiros relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e terceiro trimestre de 2019, tendo sido a Companhia dispensada de atendimento dos *covenants* financeiros para o quarto trimestre a findar em 31 de dezembro de 2019 e exercício a findar em 31 de dezembro de 2020 com base nos índices de 30 de setembro de 2019 (com suspensão da exigibilidade das dívidas até a data de 31 de dezembro de 2020), na condição de atingimento de determinadas condições de reestruturação financeira em andamento por parte da Companhia.

No período subsequente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Alguns desses contratos possuem condições suspensivas relacionadas a aprovações e regularizações que não está sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. Para outros contratos, são irrevogáveis e irretratáveis, cabendo apenas a Companhia a decisão pela continuidade do projeto. Para todos esses terrenos, foi realizada uma avaliação da viabilidade dos terrenos a Companhia preparou estudos que estão suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado de potencial de VGV para esses terrenos apresenta o montante de R\$ 476,6 milhões.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife – PE

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (“ITR”), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim financial reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (“ITR”) anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1 e 3.15, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de dezembro de 2019

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

Grant Thornton Auditores Independentes CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Pelo presente instrumento, os Diretores Superintendentes e o Diretor Presidente da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as reapresentações das Informações Trimestrais da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao período findo em 31 de março de 2019.

Recife, 08 de dezembro de 2019.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Diego Paixão Nossa Villar
Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, os Diretores Superintendentes e o Diretor Presidente da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer da RSM Auditores Independentes SS, relativamente as reapresentações das Informações Trimestrais da Moura Dubeux Engenharia S.A., referentes ao período findo em 31 de março de 2019.

Recife, 08 de dezembro de 2019.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Diego Paixão Nossa Villar
Diretor Presidente