

## Índice

### Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
| Proventos em Dinheiro | 2 |

### DFs Individuais

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 3  |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 5  |
| Demonstração do Resultado                        | 8  |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 9  |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 10 |

#### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 12 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 13 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 14 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 15 |

### DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 17 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 19 |
| Demonstração do Resultado                        | 22 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 24 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 25 |

#### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 27 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 28 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 29 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 30 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho   | 32 |
| Notas Explicativas                                    | 46 |
| Proposta de Orçamento de Capital                      | 98 |
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 99 |

### Pareceres e Declarações

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 101 |
|--------------------------------------------------|-----|

Índice

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente                    | 105 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 106 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 107 |

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Mil)</b> | <b>Último Exercício Social<br/>31/12/2019</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>  |                                               |
| <b>Ordinárias</b>                | 444.139                                       |
| <b>Preferenciais</b>             | 0                                             |
| <b>Total</b>                     | 444.139                                       |
| <b>Em Tesouraria</b>             |                                               |
| <b>Ordinárias</b>                | 318                                           |
| <b>Preferenciais</b>             | 0                                             |
| <b>Total</b>                     | 318                                           |

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

| Evento                                      | Aprovação  | Provento  | Início Pagamento | Espécie de Ação | Classe de Ação | Provento por Ação<br>(Reais / Ação) |
|---------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------|
| Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária | 25/04/2019 | Dividendo | 13/06/2019       | Ordinária       |                | 0,37109                             |
| Proposta                                    | 03/04/2020 | Dividendo |                  | Ordinária       |                | 0,36940                             |
| Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária | 25/04/2019 | Dividendo | 27/11/2019       | Ordinária       |                | 0,74218                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>             | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                           | 12.959.300                             | 11.728.138                                | 12.345.518                                    |
| 1.01                   | Ativo Circulante                      | 4.975.804                              | 4.760.047                                 | 5.182.503                                     |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa         | 403.876                                | 426.568                                   | 403.691                                       |
| 1.01.01.01             | Caixa e Bancos                        | 288.186                                | 359.260                                   | 227.968                                       |
| 1.01.01.02             | Aplicações Financeiras de Curto Prazo | 115.690                                | 67.308                                    | 175.723                                       |
| 1.01.03                | Contas a Receber                      | 816.227                                | 685.050                                   | 797.872                                       |
| 1.01.03.01             | Clientes                              | 816.227                                | 685.050                                   | 797.872                                       |
| 1.01.03.01.01          | Clientes por Incorporação de Imóveis  | 814.810                                | 681.123                                   | 796.433                                       |
| 1.01.03.01.02          | Clientes por Prestação de Serviços    | 1.417                                  | 3.927                                     | 1.439                                         |
| 1.01.04                | Estoques                              | 2.488.014                              | 2.258.201                                 | 1.958.798                                     |
| 1.01.04.01             | Imóveis em Construção                 | 1.619.227                              | 1.372.350                                 | 1.127.916                                     |
| 1.01.04.02             | Imóveis Concluídos                    | 96.352                                 | 100.372                                   | 68.695                                        |
| 1.01.04.03             | Estoques de Terrenos                  | 719.828                                | 764.618                                   | 725.233                                       |
| 1.01.04.04             | Adiantamento de Fornecedores          | 52.405                                 | 20.735                                    | 36.025                                        |
| 1.01.04.05             | Estoques de Materiais                 | 202                                    | 126                                       | 929                                           |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                  | 71.485                                 | 77.257                                    | 98.216                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar        | 71.485                                 | 77.257                                    | 98.216                                        |
| 1.01.07                | Despesas Antecipadas                  | 54.122                                 | 52.620                                    | 35.913                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes             | 1.142.080                              | 1.260.351                                 | 1.888.013                                     |
| 1.01.08.03             | Outros                                | 1.142.080                              | 1.260.351                                 | 1.888.013                                     |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos                         | 103.436                                | 67.324                                    | 70.437                                        |
| 1.01.08.03.03          | Títulos e Valores Mobiliários         | 1.038.644                              | 1.193.027                                 | 1.817.576                                     |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                  | 7.983.496                              | 6.968.091                                 | 7.163.015                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo        | 5.536.598                              | 4.634.615                                 | 3.901.470                                     |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                      | 558.433                                | 371.224                                   | 485.466                                       |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                              | 558.433                                | 371.224                                   | 485.466                                       |
| 1.02.01.05             | Estoques                              | 4.056.593                              | 3.538.789                                 | 2.883.208                                     |
| 1.02.01.05.01          | Estoques de Terrenos                  | 4.056.593                              | 3.538.789                                 | 2.883.208                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.08             | Despesas Antecipadas                     | 20.324                                 | 25.693                                    | 23.216                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas         | 677.640                                | 565.291                                   | 417.836                                       |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas  | 677.640                                | 565.291                                   | 417.836                                       |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 223.608                                | 133.618                                   | 91.744                                        |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais e Outros             | 149.612                                | 69.660                                    | 72.516                                        |
| 1.02.01.10.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos     | 44.297                                 | 17.447                                    | 4.172                                         |
| 1.02.01.10.05          | Títulos e Valores Mobiliários            | 29.699                                 | 46.511                                    | 15.056                                        |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 1.875.695                              | 1.966.483                                 | 3.017.662                                     |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 1.875.695                              | 1.966.483                                 | 3.017.662                                     |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas             | 1.800.020                              | 1.920.015                                 | 1.943.807                                     |
| 1.02.02.01.03          | Participações em Controladas em Conjunto | 75.675                                 | 46.468                                    | 1.073.855                                     |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 455.229                                | 272.919                                   | 157.119                                       |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                  | 443.297                                | 268.269                                   | 153.137                                       |
| 1.02.03.03             | Imobilizado em Andamento                 | 11.932                                 | 4.650                                     | 3.982                                         |
| 1.02.04                | Intangível                               | 115.974                                | 94.074                                    | 86.764                                        |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                              | 115.974                                | 94.074                                    | 86.764                                        |
| 1.02.04.01.02          | Intangíveis                              | 71.508                                 | 63.485                                    | 67.628                                        |
| 1.02.04.01.03          | Intangíveis em Desenvolvimento           | 44.466                                 | 30.589                                    | 19.136                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                  | 12.959.300                             | 11.728.138                                | 12.345.518                                    |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 2.166.837                              | 1.962.947                                 | 2.424.477                                     |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas              | 80.918                                 | 82.363                                    | 75.896                                        |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                             | 9.349                                  | 10.364                                    | 10.537                                        |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                        | 71.569                                 | 71.999                                    | 65.359                                        |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 215.983                                | 249.775                                   | 205.144                                       |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 215.983                                | 249.775                                   | 205.144                                       |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 57.632                                 | 51.161                                    | 39.624                                        |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 54.055                                 | 48.204                                    | 34.880                                        |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 6.082                                  | 6.270                                     | 4.477                                         |
| 2.01.03.01.02          | Outros Impostos Federais                       | 47.973                                 | 41.934                                    | 30.403                                        |
| 2.01.03.02             | Obrigações Fiscais Estaduais                   | 19                                     | 14                                        | 0                                             |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                  | 3.558                                  | 2.943                                     | 4.744                                         |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 649.776                                | 325.342                                   | 667.423                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 73.996                                 | 259.047                                   | 630.042                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 73.996                                 | 259.047                                   | 630.042                                       |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                     | 575.780                                | 66.295                                    | 37.381                                        |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 1.146.195                              | 1.232.171                                 | 1.410.919                                     |
| 2.01.05.02             | Outros                                         | 1.146.195                              | 1.232.171                                 | 1.410.919                                     |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar           | 163.933                                | 163.948                                   | 155.183                                       |
| 2.01.05.02.04          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos       | 576.068                                | 647.585                                   | 616.946                                       |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamentos de Clientes                      | 151.771                                | 216.269                                   | 354.141                                       |
| 2.01.05.02.06          | Outros Valores a Pagar                         | 77.850                                 | 49.246                                    | 81.271                                        |
| 2.01.05.02.07          | Tributos Diferidos                             | 27.303                                 | 21.689                                    | 25.593                                        |
| 2.01.05.02.08          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos  | 0                                      | 0                                         | 61.774                                        |
| 2.01.05.02.10          | Passivo a Descoberto - Investimentos           | 149.270                                | 133.434                                   | 116.011                                       |
| 2.01.06                | Provisões                                      | 16.333                                 | 22.135                                    | 25.471                                        |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                               | 16.333                                 | 22.135                                    | 25.471                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.01.06.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 16.333                                 | 22.135                                    | 25.471                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 5.950.693                              | 5.134.746                                 | 4.379.279                                     |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 2.351.890                              | 2.116.105                                 | 2.178.623                                     |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 757.599                                | 320.744                                   | 735.953                                       |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 757.599                                | 320.744                                   | 735.953                                       |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 1.594.291                              | 1.795.361                                 | 1.442.670                                     |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 3.448.565                              | 2.889.766                                 | 2.066.811                                     |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 3.448.565                              | 2.889.766                                 | 2.066.811                                     |
| 2.02.02.02.03          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos                | 3.045.090                              | 2.447.924                                 | 1.639.320                                     |
| 2.02.02.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 327.150                                | 437.479                                   | 418.491                                       |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas a pagar                                   | 76.325                                 | 4.363                                     | 9.000                                         |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 21.332                                 | 14.138                                    | 18.921                                        |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 21.332                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 10.111                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03.01.02          | PIS e COFINS Diferidos                                  | 11.221                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 128.906                                | 114.737                                   | 114.924                                       |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 72.053                                 | 66.782                                    | 70.626                                        |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 295                                    | 543                                       | 774                                           |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 35.327                                 | 34.885                                    | 32.718                                        |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 36.413                                 | 31.346                                    | 37.134                                        |
| 2.02.04.01.06          | Provisões Ambientais                                    | 18                                     | 8                                         | 0                                             |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 56.853                                 | 47.955                                    | 44.298                                        |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 56.853                                 | 47.955                                    | 44.298                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 4.841.770                              | 4.630.445                                 | 5.541.762                                     |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 4.282.130                              | 4.079.770                                 | 4.769.945                                     |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | 49.555                                 | 42.187                                    | 35.464                                        |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                       | 75.864                                 | 68.496                                    | 61.773                                        |
| 2.03.02.07             | Gastos com emissão de ações                             | -26.309                                | -26.309                                   | -26.309                                       |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta            | Último Exercício<br>31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2017 |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 2.03.04         | Reservas de Lucros            | 510.085                        | 508.488                           | 736.353                               |
| 2.03.04.01      | Reserva Legal                 | 34.512                         | 158.431                           | 123.916                               |
| 2.03.04.05      | Reserva de Retenção de Lucros | 480.359                        | 386.138                           | 629.391                               |
| 2.03.04.09      | Ações em Tesouraria           | -4.786                         | -36.081                           | -16.954                               |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                                     | 3.213.123                                           | 2.712.251                                              | 2.253.511                                                  |
| 3.01.01                | Receita Operacional Líquida                                                | 3.213.123                                           | 2.712.251                                              | 2.253.511                                                  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                                      | -2.269.824                                          | -1.861.764                                             | -1.513.785                                                 |
| 3.02.01                | Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados                        | -2.269.824                                          | -1.861.764                                             | -1.513.785                                                 |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                                            | 943.299                                             | 850.487                                                | 739.726                                                    |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                                             | -280.372                                            | -179.713                                               | -131.301                                                   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                                        | -366.847                                            | -338.456                                               | -328.055                                                   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                                          | -321.977                                            | -317.215                                               | -291.762                                                   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                                               | 44.219                                              | 37.725                                                 | 71.340                                                     |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                                               | -96.809                                             | -110.158                                               | -106.023                                                   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                                      | 461.042                                             | 548.391                                                | 523.199                                                    |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos                     | 662.927                                             | 670.774                                                | 608.425                                                    |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                                       | 93.012                                              | 74.210                                                 | 87.415                                                     |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                                       | 136.105                                             | 164.131                                                | 219.843                                                    |
| 3.06.01.01             | Receitas Financeiras                                                       | 97.117                                              | 121.451                                                | 183.211                                                    |
| 3.06.01.02             | Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis | 38.988                                              | 42.680                                                 | 36.632                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                                       | -43.093                                             | -89.921                                                | -132.428                                                   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro                                 | 755.939                                             | 744.984                                                | 695.840                                                    |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro                       | -65.694                                             | -54.676                                                | -42.438                                                    |
| 3.08.01                | Corrente                                                                   | -59.475                                             | -57.667                                                | -51.997                                                    |
| 3.08.02                | Diferido                                                                   | -6.219                                              | 2.991                                                  | 9.559                                                      |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas                                | 690.245                                             | 690.308                                                | 653.402                                                    |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                                                  | 690.245                                             | 690.308                                                | 653.402                                                    |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                                            |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                                      |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                                         | 1,56128                                             | 1,55878                                                | 1,47985                                                    |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                                     |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.02.01             | ON                                                                         | 1,5549                                              | 1,55108                                                | 1,47134                                                    |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | 690.245                                     | 690.308                                        | 653.402                                            |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | 690.245                                     | 690.308                                        | 653.402                                            |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -619.708                                            | 32.308                                                 | 93.362                                                     |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                       | 496.209                                             | 454.079                                                | 303.277                                                    |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Período                                         | 690.245                                             | 690.308                                                | 653.402                                                    |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização                                        | 76.732                                              | 54.613                                                 | 41.381                                                     |
| 6.01.01.03             | Opções Outorgadas Reconhecidas                                   | 7.362                                               | 6.481                                                  | 6.365                                                      |
| 6.01.01.04             | Baixa na Venda de Imobilizado                                    | 1.944                                               | 1.865                                                  | 8.222                                                      |
| 6.01.01.05             | Resultados Financeiros                                           | -12.047                                             | 41.339                                                 | -25.194                                                    |
| 6.01.01.06             | Resultado de Equivalência Patrimonial                            | -461.042                                            | -548.391                                               | -523.199                                                   |
| 6.01.01.07             | Resultado com Variação de Participação em Controlada em Conjunto | 0                                                   | 0                                                      | -44.504                                                    |
| 6.01.01.08             | Provisão para Manutenção de Imóveis                              | 43.018                                              | 33.424                                                 | 25.916                                                     |
| 6.01.01.09             | Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários         | 85.167                                              | 62.674                                                 | 38.847                                                     |
| 6.01.01.10             | Provisões para Risco de Crédito                                  | 27.197                                              | 53.074                                                 | 66.731                                                     |
| 6.01.01.11             | Amortização de Despesas Antecipadas                              | 82.802                                              | 75.812                                                 | 79.055                                                     |
| 6.01.01.13             | Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo                  | -26.126                                             | -10.780                                                | -4.674                                                     |
| 6.01.01.14             | IRPJ e CSLL Diferidos                                            | 6.219                                               | -2.991                                                 | -9.559                                                     |
| 6.01.01.15             | PIS e COFINS Diferidos                                           | 6.589                                               | -3.349                                                 | -9.512                                                     |
| 6.01.01.16             | Resultado na venda de controlada                                 | -31.851                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                  | -1.115.917                                          | -421.771                                               | -209.915                                                   |
| 6.01.02.01             | (Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis        | -313.773                                            | 159.478                                                | 282.611                                                    |
| 6.01.02.02             | (Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar                     | -236.811                                            | -177.818                                               | -67.279                                                    |
| 6.01.02.03             | (Aumento) Redução de Despesas Antecipadas                        | -78.935                                             | -94.996                                                | -84.359                                                    |
| 6.01.02.04             | (Aumento) Redução de Outros Ativos                               | -77.772                                             | 25.586                                                 | -10.992                                                    |
| 6.01.02.05             | Aumento (Redução) de Fornecedores                                | -33.792                                             | 44.631                                                 | -20.222                                                    |
| 6.01.02.06             | Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas           | -1.445                                              | 6.467                                                  | 2.827                                                      |
| 6.01.02.07             | Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições             | 52.983                                              | 48.754                                                 | 45.346                                                     |
| 6.01.02.08             | Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes                   | -1.086                                              | 13.815                                                 | -12.024                                                    |
| 6.01.02.09             | Aumento (Redução) de Outros Passivos                             | 8.433                                               | -18.138                                                | 5.186                                                      |
| 6.01.02.10             | Juros Pagos                                                      | -229.695                                            | -259.225                                               | -217.708                                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.02.11             | IRPJ e CSLL Pagos                                                 | -46.686                                             | -38.020                                                | -31.413                                                    |
| 6.01.02.12             | Realização de Manutenção de Imóveis                               | -64.861                                             | -52.899                                                | -51.432                                                    |
| 6.01.02.13             | Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários       | -92.477                                             | -79.406                                                | -50.456                                                    |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                          | 551.948                                             | 896.063                                                | -692.847                                                   |
| 6.02.01                | Aumento em Títulos e Valores Mobiliários                          | -3.407.585                                          | -3.278.753                                             | -3.776.485                                                 |
| 6.02.02                | Redução em Títulos e Valores Mobiliários                          | 3.646.806                                           | 3.965.997                                              | 3.257.480                                                  |
| 6.02.03                | Adiantamentos a Empresas Ligadas                                  | -1.035.091                                          | -1.051.121                                             | -483.711                                                   |
| 6.02.04                | Recebimento de Empresas Ligadas                                   | 923.571                                             | 915.148                                                | 87.064                                                     |
| 6.02.05                | (Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos                       | 536.296                                             | 585.963                                                | 323.460                                                    |
| 6.02.06                | Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível                       | -195.071                                            | -176.671                                               | -62.452                                                    |
| 6.02.08                | Pagamento por Aquisição de Investidas                             | 0                                                   | -64.500                                                | -38.203                                                    |
| 6.02.09                | Recebimento pela venda de investidas                              | 83.022                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                         | 45.068                                              | -905.494                                               | 668.892                                                    |
| 6.03.02                | Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas  | -4.959                                              | -14.423                                                | 24.590                                                     |
| 6.03.04                | Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | 1.653.353                                           | 1.265.066                                              | 2.391.353                                                  |
| 6.03.05                | Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures           | -1.116.299                                          | -1.678.207                                             | -1.469.733                                                 |
| 6.03.07                | Dividendos Pagos                                                  | -491.845                                            | -455.629                                               | -282.390                                                   |
| 6.03.09                | Ações em Tesouraria                                               | 0                                                   | -31.516                                                | -318                                                       |
| 6.03.10                | Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações                     | 11.566                                              | 12.217                                                 | 4.615                                                      |
| 6.03.11                | Transação de Capital                                              | -6.024                                              | -507                                                   | -895                                                       |
| 6.03.12                | Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos | -724                                                | -2.495                                                 | 1.670                                                      |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                         | -22.692                                             | 22.877                                                 | 69.407                                                     |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                             | 426.568                                             | 403.691                                                | 334.284                                                    |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                               | 403.876                                             | 426.568                                                | 403.691                                                    |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                     | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                                 | 202.360                             | 7.368                                                               | -524.715                 | -163.933                              | 0                                    | -478.920                  |
| 5.04.06                | Dividendos                                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -163.933                              | 0                                    | -163.933                  |
| 5.04.08                | Capitalização de Reservas                                           | 202.360                             | 0                                                                   | -202.360                 | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.04.09                | Opções de Ações                                                     | 0                                   | 7.368                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 7.368                     |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                               | 0                                   | 0                                                                   | -6.024                   | 0                                     | 0                                    | -6.024                    |
| 5.04.11                | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 11.566                   | 0                                     | 0                                    | 11.566                    |
| 5.04.12                | Dividendos Extraordinários                                          | 0                                   | 0                                                                   | -327.897                 | 0                                     | 0                                    | -327.897                  |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.245                               | 0                                    | 690.245                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.245                               | 0                                    | 690.245                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                                   | 0                                                                   | 526.312                  | -526.312                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 34.512                   | -34.512                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                                   | 0                                                                   | 491.800                  | -491.800                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                       | 4.282.130                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 0                                     | 0                                    | 4.841.770                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                     | 4.769.945                           | 35.464                                                              | 736.353                  | 0                                     | 0                                    | 5.541.762                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                                   | 0                                                                   | -104.107                 | 0                                     | 0                                    | -104.107                  |
| 5.02.01                | Efeito da Adoção do CPC 48 / IFRS 9                                 | 0                                   | 0                                                                   | -104.107                 | 0                                     | 0                                    | -104.107                  |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.769.945                           | 35.464                                                              | 632.246                  | 0                                     | 0                                    | 5.437.655                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                                 | -690.175                            | 6.723                                                               | -634.206                 | -179.860                              | 0                                    | -1.497.518                |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas                                      | 0                                   | 6.723                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 6.723                     |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas                                      | 0                                   | 0                                                                   | -31.516                  | 0                                     | 0                                    | -31.516                   |
| 5.04.06                | Dividendos                                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -163.948                              | 0                                    | -163.948                  |
| 5.04.08                | Capitalização de Reservas                                           | 309.918                             | 0                                                                   | -309.918                 | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.912                               | 0                                    | -15.912                   |
| 5.04.11                | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 12.217                   | 0                                     | 0                                    | 12.217                    |
| 5.04.12                | Dividendos Extraordinários                                          | 0                                   | 0                                                                   | -300.446                 | 0                                     | 0                                    | -300.446                  |
| 5.04.13                | Cisão da LOG Commercial Properties e Participações S.A.             | -1.000.093                          | 0                                                                   | -4.543                   | 0                                     | 0                                    | -1.004.636                |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.308                               | 0                                    | 690.308                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.308                               | 0                                    | 690.308                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                                   | 0                                                                   | 510.448                  | -510.448                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 34.515                   | -34.515                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                                   | 0                                                                   | 475.933                  | -475.933                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                       | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                     | 4.509.521                           | 28.977                                                              | 645.231                  | 0                                     | 0                                    | 5.183.729                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.509.521                           | 28.977                                                              | 645.231                  | 0                                     | 0                                    | 5.183.729                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                                 | 260.424                             | 6.487                                                               | -406.202                 | -156.078                              | 0                                    | -295.369                  |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas                                      | 0                                   | 6.487                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 6.487                     |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas                                      | 0                                   | 0                                                                   | -318                     | 0                                     | 0                                    | -318                      |
| 5.04.06                | Dividendos                                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -155.183                              | 0                                    | -155.183                  |
| 5.04.08                | Capitalização de Reservas de Lucro                                  | 260.424                             | 0                                                                   | -260.424                 | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.04.09                | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 4.615                    | 0                                     | 0                                    | 4.615                     |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -895                                  | 0                                    | -895                      |
| 5.04.13                | Dividendos Extraordinários                                          | 0                                   | 0                                                                   | -150.075                 | 0                                     | 0                                    | -150.075                  |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 653.402                               | 0                                    | 653.402                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 653.402                               | 0                                    | 653.402                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                                   | 0                                                                   | 497.324                  | -497.324                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 32.670                   | -32.670                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                                   | 0                                                                   | 464.654                  | -464.654                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                       | 4.769.945                           | 35.464                                                              | 736.353                  | 0                                     | 0                                    | 5.541.762                 |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 3.356.325                                           | 2.822.146                                              | 2.352.457                                                  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 3.311.017                                           | 2.818.914                                              | 2.348.292                                                  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 36.036                                              | 33.598                                                 | 38.921                                                     |
| 7.01.03                | Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios   | 36.469                                              | 22.708                                                 | 15.904                                                     |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa | -27.197                                             | -53.074                                                | -50.660                                                    |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.295.072                                          | -1.946.523                                             | -1.619.483                                                 |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -2.295.072                                          | -1.946.523                                             | -1.619.483                                                 |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 1.061.253                                           | 875.623                                                | 732.974                                                    |
| 7.04                   | Retenções                                        | -76.732                                             | -54.613                                                | -41.381                                                    |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -76.732                                             | -54.613                                                | -41.381                                                    |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 984.521                                             | 821.010                                                | 691.593                                                    |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 601.758                                             | 718.873                                                | 752.043                                                    |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 461.042                                             | 548.391                                                | 523.199                                                    |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 140.716                                             | 170.482                                                | 228.844                                                    |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 1.586.279                                           | 1.539.883                                              | 1.443.636                                                  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 1.586.279                                           | 1.539.883                                              | 1.443.636                                                  |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 358.562                                             | 322.417                                                | 299.993                                                    |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 251.217                                             | 223.083                                                | 207.018                                                    |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 82.156                                              | 74.029                                                 | 67.956                                                     |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 25.189                                              | 25.305                                                 | 25.019                                                     |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 316.996                                             | 275.181                                                | 232.294                                                    |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 216.048                                             | 210.871                                                | 181.240                                                    |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 3.031                                               | 1.596                                                  | 776                                                        |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 97.917                                              | 62.714                                                 | 50.278                                                     |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 220.476                                             | 251.977                                                | 257.947                                                    |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 149.926                                             | 193.616                                                | 200.502                                                    |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 70.550                                              | 56.588                                                 | 56.578                                                     |
| 7.08.03.03             | Outras                                           | 0                                                   | 1.773                                                  | 867                                                        |

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                   | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios     | 690.245                                     | 690.308                                        | 653.402                                            |
| 7.08.04.02      | Dividendos                           | 163.933                                     | 163.948                                        | 155.183                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 526.312                                     | 526.360                                        | 498.219                                            |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>             | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                           | 14.686.323                             | 13.636.891                                | 14.558.500                                    |
| 1.01                   | Ativo Circulante                      | 7.801.154                              | 7.861.258                                 | 8.315.552                                     |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa         | 674.919                                | 794.852                                   | 713.123                                       |
| 1.01.01.01             | Caixa e Bancos                        | 557.802                                | 721.292                                   | 537.379                                       |
| 1.01.01.02             | Aplicações Financeiras de Curto Prazo | 117.117                                | 73.560                                    | 175.744                                       |
| 1.01.03                | Contas a Receber                      | 1.556.427                              | 1.457.630                                 | 1.594.050                                     |
| 1.01.03.01             | Clientes                              | 1.556.427                              | 1.457.630                                 | 1.594.050                                     |
| 1.01.03.01.01          | Clientes por Incorporação de Imóveis  | 1.555.145                              | 1.453.720                                 | 1.591.618                                     |
| 1.01.03.01.02          | Clientes por Prestação de Serviços    | 1.282                                  | 3.910                                     | 2.432                                         |
| 1.01.04                | Estoques                              | 3.959.745                              | 3.752.301                                 | 3.385.767                                     |
| 1.01.04.01             | Imóveis em Construção                 | 2.808.239                              | 2.580.637                                 | 2.274.589                                     |
| 1.01.04.02             | Imóveis Concluídos                    | 213.534                                | 167.730                                   | 101.117                                       |
| 1.01.04.03             | Estoques de Terrenos                  | 857.950                                | 952.988                                   | 949.440                                       |
| 1.01.04.04             | Adiantamento de Fornecedores          | 79.641                                 | 50.664                                    | 57.780                                        |
| 1.01.04.05             | Estoques de Materiais                 | 381                                    | 282                                       | 2.841                                         |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                  | 98.544                                 | 107.405                                   | 129.357                                       |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar        | 98.544                                 | 107.405                                   | 129.357                                       |
| 1.01.07                | Despesas Antecipadas                  | 81.814                                 | 92.454                                    | 75.655                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes             | 1.429.705                              | 1.656.616                                 | 2.417.600                                     |
| 1.01.08.03             | Outros                                | 1.429.705                              | 1.656.616                                 | 2.417.600                                     |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos                         | 98.932                                 | 71.091                                    | 51.625                                        |
| 1.01.08.03.03          | Títulos e Valores Mobiliários         | 1.330.773                              | 1.585.525                                 | 2.365.975                                     |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                  | 6.885.169                              | 5.775.633                                 | 6.242.948                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo        | 6.205.559                              | 5.332.684                                 | 4.898.849                                     |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                      | 1.153.277                              | 829.693                                   | 1.022.875                                     |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                              | 1.153.277                              | 829.693                                   | 1.022.875                                     |
| 1.02.01.05             | Estoques                              | 4.674.360                              | 4.256.862                                 | 3.627.584                                     |
| 1.02.01.05.01          | Estoques de Terrenos                  | 4.674.360                              | 4.256.862                                 | 3.627.584                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.08             | Despesas Antecipadas                     | 30.386                                 | 37.865                                    | 40.660                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas         | 38.518                                 | 42.125                                    | 86.537                                        |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas  | 38.518                                 | 42.125                                    | 86.537                                        |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 309.018                                | 166.139                                   | 121.193                                       |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais e Outros             | 184.792                                | 100.620                                   | 101.356                                       |
| 1.02.01.10.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos     | 44.805                                 | 17.922                                    | 4.697                                         |
| 1.02.01.10.05          | Títulos e Valores Mobiliários            | 79.421                                 | 47.597                                    | 15.140                                        |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 75.675                                 | 46.468                                    | 1.073.855                                     |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 75.675                                 | 46.468                                    | 1.073.855                                     |
| 1.02.02.01.04          | Participações em Controladas em Conjunto | 75.675                                 | 46.468                                    | 1.073.855                                     |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 485.757                                | 300.854                                   | 182.685                                       |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                  | 467.663                                | 294.198                                   | 173.506                                       |
| 1.02.03.03             | Imobilizado em Andamento                 | 18.094                                 | 6.656                                     | 9.179                                         |
| 1.02.04                | Intangível                               | 118.178                                | 95.627                                    | 87.559                                        |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                              | 118.178                                | 95.627                                    | 87.559                                        |
| 1.02.04.01.02          | Intangíveis                              | 71.762                                 | 63.831                                    | 67.855                                        |
| 1.02.04.01.03          | Intangíveis em Desenvolvimento           | 46.416                                 | 31.796                                    | 19.704                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                  | 14.686.323                             | 13.636.891                                | 14.558.500                                    |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 2.806.114                              | 2.641.253                                 | 3.249.980                                     |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas              | 139.919                                | 140.279                                   | 116.891                                       |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                             | 19.195                                 | 20.992                                    | 16.207                                        |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                        | 120.724                                | 119.287                                   | 100.684                                       |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 303.645                                | 379.989                                   | 304.983                                       |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 303.645                                | 379.989                                   | 304.983                                       |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 76.580                                 | 73.149                                    | 61.504                                        |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 70.988                                 | 68.244                                    | 54.629                                        |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 12.018                                 | 13.794                                    | 12.768                                        |
| 2.01.03.01.02          | Outros Impostos Federais                       | 58.970                                 | 54.450                                    | 41.861                                        |
| 2.01.03.02             | Obrigações Fiscais Estaduais                   | 36                                     | 15                                        | 0                                             |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                  | 5.556                                  | 4.890                                     | 6.875                                         |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 671.611                                | 415.527                                   | 841.824                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 95.757                                 | 349.089                                   | 804.443                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 95.757                                 | 349.089                                   | 804.443                                       |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                     | 575.854                                | 66.438                                    | 37.381                                        |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 1.581.897                              | 1.589.745                                 | 1.875.753                                     |
| 2.01.05.02             | Outros                                         | 1.581.897                              | 1.589.745                                 | 1.875.753                                     |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar           | 163.933                                | 164.009                                   | 155.296                                       |
| 2.01.05.02.04          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos       | 742.216                                | 819.511                                   | 741.828                                       |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamentos de Clientes                      | 223.281                                | 312.469                                   | 565.341                                       |
| 2.01.05.02.06          | Outros Valores a Pagar                         | 220.441                                | 158.988                                   | 207.865                                       |
| 2.01.05.02.07          | Tributos Diferidos                             | 54.378                                 | 49.799                                    | 54.802                                        |
| 2.01.05.02.08          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos  | 9.977                                  | 5.042                                     | 61.774                                        |
| 2.01.05.02.09          | Passivo a Descoberto - Investimentos           | 167.671                                | 79.927                                    | 88.847                                        |
| 2.01.06                | Provisões                                      | 32.462                                 | 42.564                                    | 49.025                                        |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                               | 32.462                                 | 42.564                                    | 49.025                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.01.06.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 32.462                                 | 42.564                                    | 49.025                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 6.771.420                              | 6.121.052                                 | 5.511.399                                     |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 2.530.547                              | 2.447.491                                 | 2.630.521                                     |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 876.608                                | 592.623                                   | 1.187.851                                     |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 876.608                                | 592.623                                   | 1.187.851                                     |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 1.653.939                              | 1.854.868                                 | 1.442.670                                     |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 3.985.410                              | 3.452.521                                 | 2.647.968                                     |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 3.985.410                              | 3.452.521                                 | 2.647.968                                     |
| 2.02.02.02.03          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos                | 3.393.498                              | 2.782.951                                 | 2.032.444                                     |
| 2.02.02.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 486.655                                | 656.661                                   | 584.911                                       |
| 2.02.02.02.05          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos           | 17.942                                 | 3.995                                     | 0                                             |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas a pagar                                   | 87.315                                 | 8.914                                     | 30.613                                        |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 46.516                                 | 34.128                                    | 41.551                                        |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 208.947                                | 186.912                                   | 191.359                                       |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 101.572                                | 92.229                                    | 95.805                                        |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 298                                    | 551                                       | 879                                           |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 40.969                                 | 39.301                                    | 38.552                                        |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 60.285                                 | 52.361                                    | 56.372                                        |
| 2.02.04.01.06          | Provisões Ambientais                                    | 20                                     | 16                                        | 2                                             |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 107.375                                | 94.683                                    | 95.554                                        |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 107.375                                | 94.683                                    | 95.554                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 5.108.789                              | 4.874.586                                 | 5.797.121                                     |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 4.282.130                              | 4.079.770                                 | 4.769.945                                     |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                     | 49.555                                 | 42.187                                    | 35.464                                        |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                       | 75.864                                 | 68.496                                    | 61.773                                        |
| 2.03.02.07             | Gastos Com emissão de ações                             | -26.309                                | -26.309                                   | -26.309                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 510.085                                | 508.488                                   | 736.353                                       |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                           | 34.512                                 | 158.431                                   | 123.916                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                     | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                 | 480.359                                | 386.138                                   | 629.391                                       |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria                           | -4.786                                 | -36.081                                   | -16.954                                       |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores | 267.019                                | 244.141                                   | 255.359                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                                     | 6.055.722                                           | 5.418.995                                              | 4.759.888                                                  |
| 3.01.01                | Receita Operacional Líquida                                                | 6.055.722                                           | 5.418.995                                              | 4.759.888                                                  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                                      | -4.213.455                                          | -3.620.489                                             | -3.147.749                                                 |
| 3.02.01                | Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados                        | -4.213.455                                          | -3.620.489                                             | -3.147.749                                                 |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                                            | 1.842.267                                           | 1.798.506                                              | 1.612.139                                                  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                                             | -1.101.591                                          | -1.056.570                                             | -945.626                                                   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                                        | -592.252                                            | -585.959                                               | -550.298                                                   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                                          | -351.676                                            | -347.374                                               | -319.719                                                   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                                               | 46.408                                              | 40.421                                                 | 72.927                                                     |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                                               | -132.009                                            | -135.803                                               | -115.487                                                   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                                      | -72.062                                             | -27.855                                                | -33.049                                                    |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos                     | 740.676                                             | 741.936                                                | 666.513                                                    |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                                       | 137.244                                             | 136.630                                                | 138.682                                                    |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                                       | 195.363                                             | 239.537                                                | 283.030                                                    |
| 3.06.01.01             | Receitas Financeiras                                                       | 118.864                                             | 159.418                                                | 226.323                                                    |
| 3.06.01.02             | Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis | 76.499                                              | 80.119                                                 | 56.707                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                                       | -58.119                                             | -102.907                                               | -144.348                                                   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro                                 | 877.920                                             | 878.566                                                | 805.195                                                    |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro                       | -130.044                                            | -120.429                                               | -105.171                                                   |
| 3.08.01                | Corrente                                                                   | -122.075                                            | -124.714                                               | -111.897                                                   |
| 3.08.02                | Diferido                                                                   | -7.969                                              | 4.285                                                  | 6.726                                                      |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas                                | 747.876                                             | 758.137                                                | 700.024                                                    |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                                      | 747.876                                             | 758.137                                                | 700.024                                                    |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora                                 | 690.245                                             | 690.308                                                | 653.402                                                    |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                                       | 57.631                                              | 67.829                                                 | 46.622                                                     |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                                            |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                                      |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                                         | 1,56128                                             | 1,55878                                                | 1,47985                                                    |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta     | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                     | 1,5549                                      | 1,55108                                        | 1,47134                                            |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 747.876                                             | 758.137                                                | 700.024                                                    |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 747.876                                             | 758.137                                                | 700.024                                                    |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 690.245                                             | 690.308                                                | 653.402                                                    |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 57.631                                              | 67.829                                                 | 46.622                                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | -98.245                                             | 625.606                                                | 332.400                                                    |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                       | 1.282.107                                           | 1.275.794                                              | 1.053.428                                                  |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Período                                         | 747.876                                             | 758.137                                                | 700.024                                                    |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização                                        | 87.163                                              | 63.675                                                 | 49.186                                                     |
| 6.01.01.03             | Opções Outorgadas Reconhecidas                                   | 7.362                                               | 6.481                                                  | 6.365                                                      |
| 6.01.01.04             | Baixa na Venda de Imobilizado                                    | 4.269                                               | 3.661                                                  | 9.353                                                      |
| 6.01.01.05             | Resultados Financeiros                                           | -30.469                                             | 2.990                                                  | -54.520                                                    |
| 6.01.01.06             | Resultado de Equivalência Patrimonial                            | 72.062                                              | 27.855                                                 | 33.049                                                     |
| 6.01.01.07             | Resultado com Variação de Participação em Controlada em Conjunto | 0                                                   | 0                                                      | -44.504                                                    |
| 6.01.01.08             | Provisão para Manutenção de Imóveis                              | 80.263                                              | 66.656                                                 | 55.496                                                     |
| 6.01.01.09             | Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários         | 139.535                                             | 111.668                                                | 61.727                                                     |
| 6.01.01.10             | Provisões para Risco de Crédito                                  | 56.098                                              | 94.382                                                 | 94.485                                                     |
| 6.01.01.11             | Amortização de Despesas Antecipadas                              | 158.991                                             | 159.184                                                | 157.406                                                    |
| 6.01.01.13             | Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo                  | -26.159                                             | -10.730                                                | -4.859                                                     |
| 6.01.01.14             | IRPJ e CSLL Diferidos                                            | 7.969                                               | -4.285                                                 | -6.726                                                     |
| 6.01.01.15             | PIS e COFINS Diferidos                                           | 8.998                                               | -3.880                                                 | -3.054                                                     |
| 6.01.01.16             | Resultado na venda de controlada                                 | -31.851                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                  | -1.380.352                                          | -650.188                                               | -721.028                                                   |
| 6.01.02.01             | (Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis        | -491.290                                            | 213.777                                                | 10.789                                                     |
| 6.01.02.02             | (Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar                     | -97.120                                             | -186.677                                               | -120.535                                                   |
| 6.01.02.03             | (Aumento) Redução de Despesas Antecipadas                        | -140.872                                            | -173.188                                               | -180.466                                                   |
| 6.01.02.04             | (Aumento) Redução de Outros Ativos                               | -45.192                                             | 1.881                                                  | -8.367                                                     |
| 6.01.02.05             | Aumento (Redução) de Fornecedores                                | -76.344                                             | 75.006                                                 | -10.126                                                    |
| 6.01.02.06             | Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas           | -360                                                | 23.388                                                 | 6.823                                                      |
| 6.01.02.07             | Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições             | 110.361                                             | 110.284                                                | 92.083                                                     |
| 6.01.02.08             | Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes                   | -10.164                                             | -6.448                                                 | -21.105                                                    |
| 6.01.02.09             | Aumento (Redução) de Outros Passivos                             | 8.946                                               | -71.331                                                | 26.930                                                     |
| 6.01.02.10             | Juros Pagos                                                      | -262.957                                            | -306.626                                               | -272.109                                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.02.11             | IRPJ e CSLL Pagos                                                 | -107.118                                            | -99.518                                                | -81.467                                                    |
| 6.01.02.12             | Realização de Manutenção de Imóveis                               | -120.940                                            | -98.845                                                | -83.272                                                    |
| 6.01.02.13             | Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários       | -147.302                                            | -131.891                                               | -80.206                                                    |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                          | 160.633                                             | 587.865                                                | -988.534                                                   |
| 6.02.01                | Aumento em Títulos e Valores Mobiliários                          | -5.942.671                                          | -5.787.745                                             | -5.834.212                                                 |
| 6.02.02                | Redução em Títulos e Valores Mobiliários                          | 6.243.084                                           | 6.647.656                                              | 5.139.039                                                  |
| 6.02.03                | Adiantamentos a Empresas Ligadas                                  | -43.251                                             | -69.774                                                | -115.619                                                   |
| 6.02.04                | Recebimento de Empresas Ligadas                                   | 47.956                                              | 125.747                                                | 52.426                                                     |
| 6.02.05                | (Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos                       | -13.193                                             | -71.703                                                | -116.553                                                   |
| 6.02.06                | Pagamento por Aquisição de Investidas                             | -5.579                                              | -64.500                                                | -38.203                                                    |
| 6.02.07                | Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível                       | -208.735                                            | -191.816                                               | -75.412                                                    |
| 6.02.10                | Recebimento pela venda de investidas                              | 83.022                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                         | -182.321                                            | -1.131.742                                             | 861.322                                                    |
| 6.03.02                | Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações                     | 11.566                                              | 12.217                                                 | 4.615                                                      |
| 6.03.04                | Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | 2.417.269                                           | 2.113.772                                              | 3.159.708                                                  |
| 6.03.05                | Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures           | -2.099.941                                          | -2.729.429                                             | -2.091.188                                                 |
| 6.03.07                | Dividendos Pagos                                                  | -491.906                                            | -455.742                                               | -282.390                                                   |
| 6.03.08                | Transação de Capital                                              | -5.099                                              | 10.966                                                 | -529                                                       |
| 6.03.09                | Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas  | 22.192                                              | -5.598                                                 | 115.066                                                    |
| 6.03.10                | Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores                  | -35.678                                             | -43.071                                                | -45.175                                                    |
| 6.03.11                | Ações em Tesouraria                                               | 0                                                   | -32.362                                                | -530                                                       |
| 6.03.12                | Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos | -724                                                | -2.495                                                 | 1.745                                                      |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                         | -119.933                                            | 81.729                                                 | 205.188                                                    |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                             | 794.852                                             | 713.123                                                | 507.935                                                    |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                               | 674.919                                             | 794.852                                                | 713.123                                                    |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                     | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 | 244.141                                   | 4.874.586                             |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 | 244.141                                   | 4.874.586                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                                 | 202.360                             | 7.368                                                               | -524.715                 | -163.933                              | 0                                    | -478.920                  | -34.753                                   | -513.673                              |
| 5.04.06                | Dividendos                                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -163.933                              | 0                                    | -163.933                  | 0                                         | -163.933                              |
| 5.04.08                | Capitalização de reservas                                           | 202.360                             | 0                                                                   | -202.360                 | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.09                | Opções de Ações                                                     | 0                                   | 7.368                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 7.368                     | 0                                         | 7.368                                 |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                               | 0                                   | 0                                                                   | -6.024                   | 0                                     | 0                                    | -6.024                    | 925                                       | -5.099                                |
| 5.04.11                | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 11.566                   | 0                                     | 0                                    | 11.566                    | 0                                         | 11.566                                |
| 5.04.12                | Dividendos Extraordinários                                          | 0                                   | 0                                                                   | -327.897                 | 0                                     | 0                                    | -327.897                  | 0                                         | -327.897                              |
| 5.04.13                | Distribuições Líquidas a Acionistas não Controladores               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -35.678                                   | -35.678                               |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.245                               | 0                                    | 690.245                   | 57.631                                    | 747.876                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.245                               | 0                                    | 690.245                   | 57.631                                    | 747.876                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                                   | 0                                                                   | 526.312                  | -526.312                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 34.512                   | -34.512                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                                   | 0                                                                   | 491.800                  | -491.800                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                       | 4.282.130                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 0                                     | 0                                    | 4.841.770                 | 267.019                                   | 5.108.789                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                     | 4.769.945                           | 35.464                                                              | 736.353                  | 0                                     | 0                                    | 5.541.762                 | 255.359                                   | 5.797.121                             |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                                   | 0                                                                   | -104.107                 | 0                                     | 0                                    | -104.107                  | -4.484                                    | -108.591                              |
| 5.02.01                | Efeito da Adoção do CPC 48 / IFRS 9                                 | 0                                   | 0                                                                   | -104.107                 | 0                                     | 0                                    | -104.107                  | -4.484                                    | -108.591                              |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.769.945                           | 35.464                                                              | 632.246                  | 0                                     | 0                                    | 5.437.655                 | 250.875                                   | 5.688.530                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                                 | -690.175                            | 6.723                                                               | -634.206                 | -179.860                              | 0                                    | -1.497.518                | -74.563                                   | -1.572.081                            |
| 5.04.03                | Opções Outorgadas Reconhecidas                                      | 0                                   | 6.723                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 6.723                     | 0                                         | 6.723                                 |
| 5.04.04                | Ações em Tesouraria Adquiridas                                      | 0                                   | 0                                                                   | -31.516                  | 0                                     | 0                                    | -31.516                   | -846                                      | -32.362                               |
| 5.04.06                | Dividendos                                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -163.948                              | 0                                    | -163.948                  | 0                                         | -163.948                              |
| 5.04.08                | Capitalização de Reservas                                           | 309.918                             | 0                                                                   | -309.918                 | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.912                               | 0                                    | -15.912                   | -30.646                                   | -46.558                               |
| 5.04.11                | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 12.217                   | 0                                     | 0                                    | 12.217                    | 0                                         | 12.217                                |
| 5.04.12                | Distribuições Líquidas a Acionistas não Controladores               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -43.071                                   | -43.071                               |
| 5.04.14                | Dividendos Extraordinários                                          | 0                                   | 0                                                                   | -300.446                 | 0                                     | 0                                    | -300.446                  | 0                                         | -300.446                              |
| 5.04.15                | Cisão da LOG Commercial Properties e Participações S.A.             | -1.000.093                          | 0                                                                   | -4.543                   | 0                                     | 0                                    | -1.004.636                | 0                                         | -1.004.636                            |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.308                               | 0                                    | 690.308                   | 67.829                                    | 758.137                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 690.308                               | 0                                    | 690.308                   | 67.829                                    | 758.137                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                                   | 0                                                                   | 510.448                  | -510.448                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 34.515                   | -34.515                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                                   | 0                                                                   | 475.933                  | -475.933                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                       | 4.079.770                           | 42.187                                                              | 508.488                  | 0                                     | 0                                    | 4.630.445                 | 244.141                                   | 4.874.586                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(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                                                     | 4.509.521                    | 28.977                                                       | 645.231           | 0                              | 0                             | 5.183.729          | 253.758                            | 5.437.487                      |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores                                    | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                                           | 4.509.521                    | 28.977                                                       | 645.231           | 0                              | 0                             | 5.183.729          | 253.758                            | 5.437.487                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios                                 | 260.424                      | 6.487                                                        | -406.202          | -156.078                       | 0                             | -295.369           | -45.021                            | -340.390                       |
| 5.04.03         | Opções Outorgadas Reconhecidas                                      | 0                            | 6.487                                                        | 0                 | 0                              | 0                             | 6.487              | 0                                  | 6.487                          |
| 5.04.04         | Ações em Tesouraria Adquiridas                                      | 0                            | 0                                                            | -318              | 0                              | 0                             | -318               | -212                               | -530                           |
| 5.04.06         | Dividendos                                                          | 0                            | 0                                                            | 0                 | -155.183                       | 0                             | -155.183           | 0                                  | -155.183                       |
| 5.04.08         | Capitalização de Reservas de Lucro                                  | 260.424                      | 0                                                            | -260.424          | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.04.10         | Transações de Capital                                               | 0                            | 0                                                            | 0                 | -895                           | 0                             | -895               | 366                                | -529                           |
| 5.04.11         | Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções | 0                            | 0                                                            | 4.615             | 0                              | 0                             | 4.615              | 0                                  | 4.615                          |
| 5.04.12         | Distribuições Líquidas a Acionistas não Controladores               | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | -45.175                            | -45.175                        |
| 5.04.14         | Dividendos Extraordinários                                          | 0                            | 0                                                            | -150.075          | 0                              | 0                             | -150.075           | 0                                  | -150.075                       |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                                          | 0                            | 0                                                            | 0                 | 653.402                        | 0                             | 653.402            | 46.622                             | 700.024                        |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                                            | 0                            | 0                                                            | 0                 | 653.402                        | 0                             | 653.402            | 46.622                             | 700.024                        |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                             | 0                            | 0                                                            | 497.324           | -497.324                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.04         | Reserva Legal                                                       | 0                            | 0                                                            | 32.670            | -32.670                        | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.05         | Reserva de Retenção de Lucros                                       | 0                            | 0                                                            | 464.654           | -464.654                       | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                                                       | 4.769.945                    | 35.464                                                       | 736.353           | 0                              | 0                             | 5.541.762          | 255.359                            | 5.797.121                      |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 6.264.827                                           | 5.588.836                                              | 4.916.558                                                  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 6.246.763                                           | 5.624.677                                              | 4.937.996                                                  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 36.950                                              | 35.020                                                 | 40.504                                                     |
| 7.01.03                | Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios   | 37.212                                              | 23.521                                                 | 16.472                                                     |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa | -56.098                                             | -94.382                                                | -78.414                                                    |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -3.794.589                                          | -3.339.176                                             | -2.986.604                                                 |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -3.794.589                                          | -3.339.176                                             | -2.986.604                                                 |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 2.470.238                                           | 2.249.660                                              | 1.929.954                                                  |
| 7.04                   | Retenções                                        | -87.163                                             | -63.675                                                | -49.186                                                    |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -87.163                                             | -63.675                                                | -49.186                                                    |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 2.383.075                                           | 2.185.985                                              | 1.880.768                                                  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 128.044                                             | 218.120                                                | 259.004                                                    |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -72.062                                             | -27.855                                                | -33.049                                                    |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 200.106                                             | 245.975                                                | 292.053                                                    |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 2.511.119                                           | 2.404.105                                              | 2.139.772                                                  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 2.511.119                                           | 2.404.105                                              | 2.139.772                                                  |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 878.716                                             | 769.465                                                | 621.531                                                    |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 683.168                                             | 598.889                                                | 478.600                                                    |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 146.767                                             | 126.286                                                | 105.105                                                    |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 48.781                                              | 44.290                                                 | 37.826                                                     |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 536.171                                             | 480.959                                                | 408.037                                                    |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 374.173                                             | 360.533                                                | 316.758                                                    |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 5.603                                               | 2.495                                                  | 1.438                                                      |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 156.395                                             | 117.931                                                | 89.841                                                     |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 348.356                                             | 395.544                                                | 410.180                                                    |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 239.822                                             | 301.362                                                | 319.163                                                    |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 108.534                                             | 91.808                                                 | 89.997                                                     |
| 7.08.03.03             | Outras                                           | 0                                                   | 2.374                                                  | 1.020                                                      |

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                         | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios           | 747.876                                     | 758.137                                        | 700.024                                            |
| 7.08.04.02      | Dividendos                                 | 163.933                                     | 163.948                                        | 155.183                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | 526.312                                     | 526.360                                        | 498.219                                            |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 57.631                                      | 67.829                                         | 46.622                                             |

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Relatório da Administração 2019**

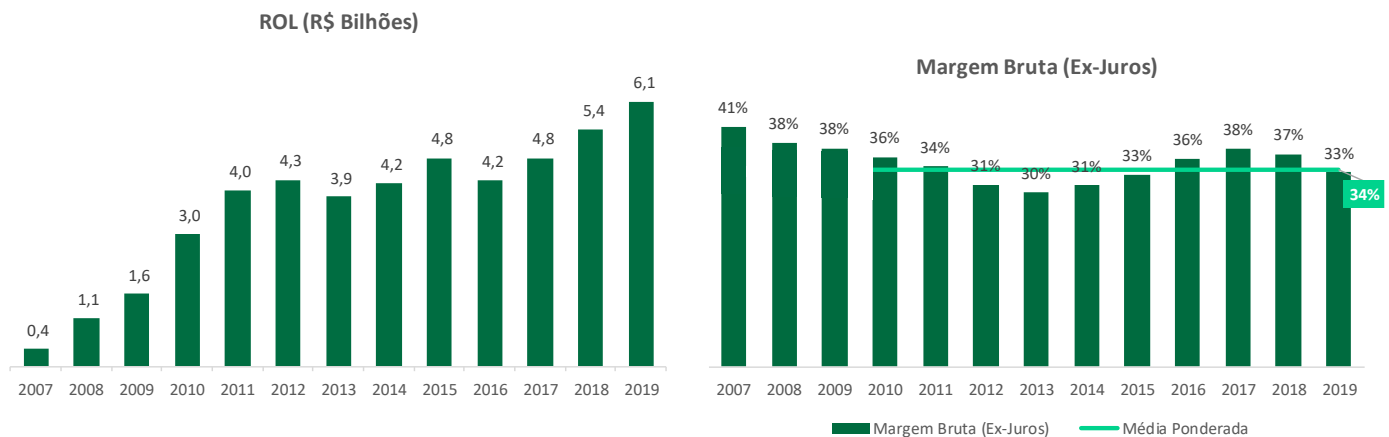
Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

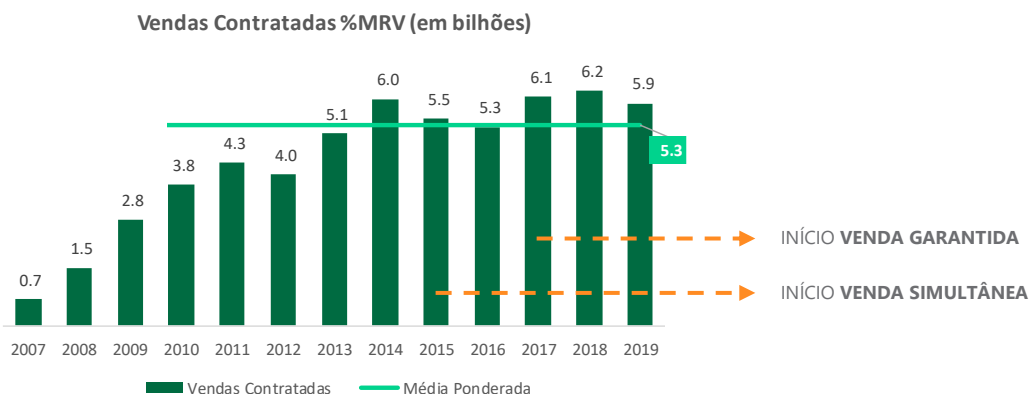
**Mensagem dos Presidentes**

Após 40 anos de história, 12 como uma companhia aberta, a MRV se consolidou como uma referência na incorporação e construção de moradias para a baixa e média rendas, apresentando robustos e consistentes resultados ao longo dos anos.

**Desde 2007 apresentamos um crescimento constante da Receita Operacional Líquida**, com a Margem Bruta apresentando pequena variação e mantida em um patamar elevado.



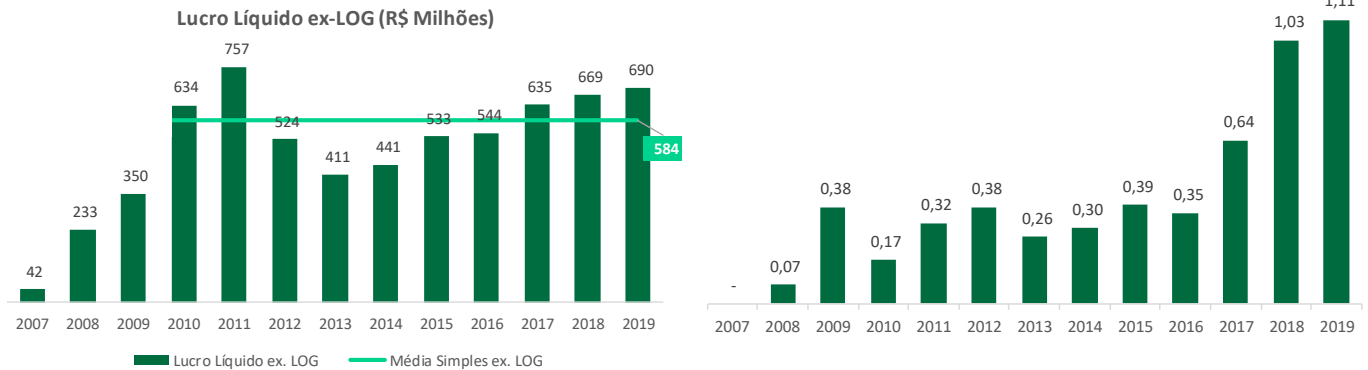
Mesmo em períodos difíceis da economia brasileira, em que o setor da Construção Civil foi severamente impactado, continuamos a entregar resultados robustos e consistentes. **As vendas contratadas no ano, por exemplo, desde 2013 nunca ficaram abaixo de R\$ 5,1 bilhões, tendo atingido a marca de R\$ 6,2 bilhões em 2018.**



**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

O consistente resultado de Lucro Líquido da companhia no decorrer dos anos abriu espaço para recorrente retorno aos acionistas, através do pagamento de dividendos. No ano de 2019 foram distribuídos R\$ 1,11 por ação, o equivalente a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.

Dividendos Pagos por Ação (em R\$)



2019 foi um ano desafiador, mas com o novo cenário de juros baixos no país, e o crescente déficit habitacional do Brasil, vemos 2020 como um ano de grandes oportunidades, que propiciarão crescimento em nossa operação.

Com os juros em patamares mais baixos retomamos, em 2019, os projetos com *funding* do SBPE, após um hiato que durou de 2014 a 2018. A novidade foi o **lançamento de empreendimentos piloto, com repasse na planta, em parceria com os bancos Santander e Bradesco**, além da Caixa Econômica Federal.

Ainda com foco na diversificação e aproveitando a oportunidade de mercado apresentada com a significativa redução da taxa Selic, **entregamos ao mercado os primeiros empreendimentos LUGGO**. Trata-se de uma iniciativa inovadora que consiste na construção de empreendimentos desenvolvidos para a locação e posteriormente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). **Em dezembro efetuamos a venda de quatro empreendimentos Luggo para o primeiro FII puramente residencial do país**. Com isso, atendemos à crescente demanda por locação residencial e **acessamos mais uma fonte de *funding*, além do FGTS e o SBPE**.

Outra importante oportunidade apresentada pela queda das taxas de juros foi a possibilidade de clientes que se enquadram no Programa MCMV utilizarem **tanto o *funding* do FGTS como do SBPE para financiarem seus apartamentos**. **No 4T19 registramos 16,8% de nossas vendas fora do programa MCMV**, isto faz parte de nossa estratégia de diversificação de *funding*, **diminuindo nossa dependência do programa e dos recursos oriundos do FGTS**.

Finalmente, demos um importante passo para a companhia: **a internacionalização da MRV, através da compra da AHS, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda**. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, com operação no sul da Flórida e expansão prevista para Dallas, Huston e Atlanta.

Agradecemos a todos os colaboradores que fizeram parte destes 40 anos de história de sucesso, bem como aos demais stakeholders por todo o apoio e confiança.

Rafael Menin e Eduardo Fischer – CEO's.

## RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO



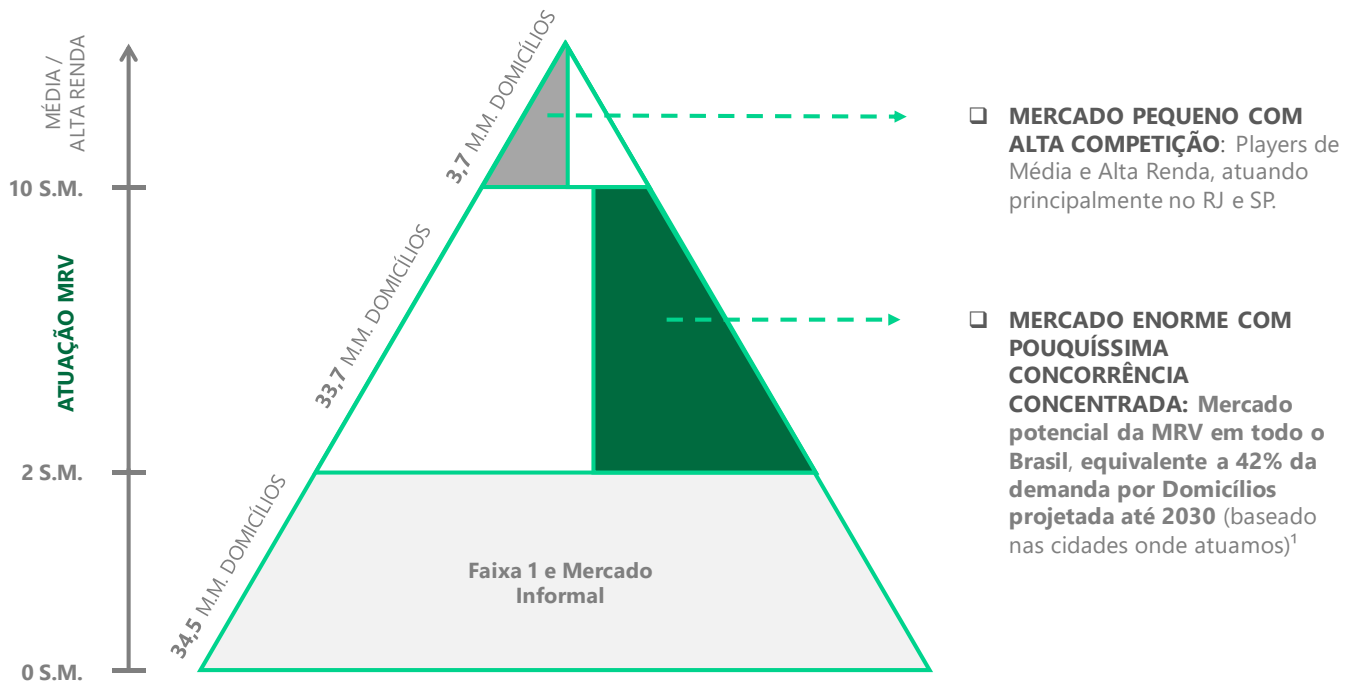
### Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

#### Mercado de Atuação e Demanda

A presença nacional da MRV, aliada a um portfólio de produtos diversificado, garantem acesso a um mercado de 312 mil novos clientes todos os anos. **Somos, hoje, a companhia com maior espaço e melhores condições de crescimento do mercado nacional.**

Estamos expostos a mais de 40% do mercado nacional, concorrendo fundamentalmente com *players* locais, uma vez que nenhum outro player tem o nosso alcance geográfico e a concorrência no segmento é extremamente diluída entre milhares de pequenas empresas.

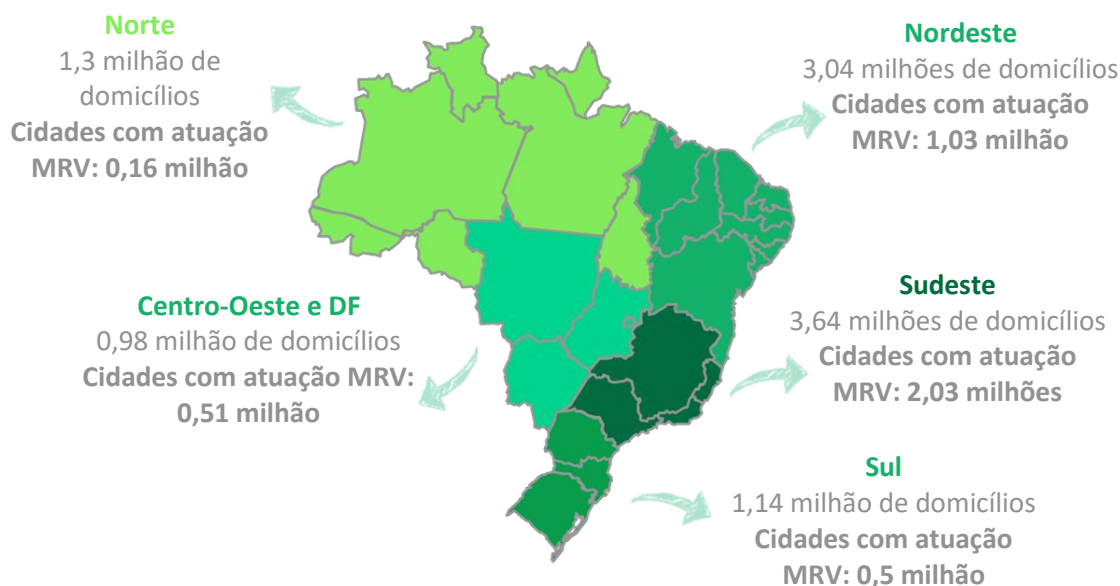
**Ao contrário do segmento de média e alta renda, que se concentra fundamentalmente nas praças de São Paulo e Rio de Janeiro, nas quais competem aproximadamente 20 companhias de grande porte, nosso segmento é extremamente pulverizado e cobre todo o território nacional.**



<sup>1</sup>Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional e FGV

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

Considerando todas as cidades em que atuamos, estamos expostos a um mercado potencial total de 4,2 milhões de moradias, espalhados por todo o Brasil:



Atualmente são formadas, em todo o Brasil, 1,1 milhão de novas famílias todos os anos. **Considerando-se apenas as 162 cidades em que a MRV atua, são formadas 400 mil famílias anualmente.**



**COM UM MARKET SHARE ALVO DE 20% NAS CIDADES EM QUE A MRV JÁ ATUA, O PLANO DE ATINGIR A MARCA DE 60 MIL UNIDADES ANUAIS PROVA-SE POSSÍVEL E REALISTA.**

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Gatilhos de Crescimento**

Além do novo cenário de juros baixos do país, que tem se mostrado um importante gatilho de crescimento para todo o setor da Construção Civil, identificamos uma série de outros gatilhos, ainda não acionados, que representarão importantes alavancas de crescimento e geração de valor para a MRV:

**GATILHOS DE CRESCIMENTO MRV****QUEDA DE JUROS****ANÚNCIO DO NOVO PROGRAMA DO MCMV****LINHA ESSENCIAL****RECUPERAÇÃO DA MARGEM BRUTA****CRESCIMENTO DA OPERAÇÃO****SBPE / LUGGO****AHS****Diversificação de Produtos e Mercado Endereçável**

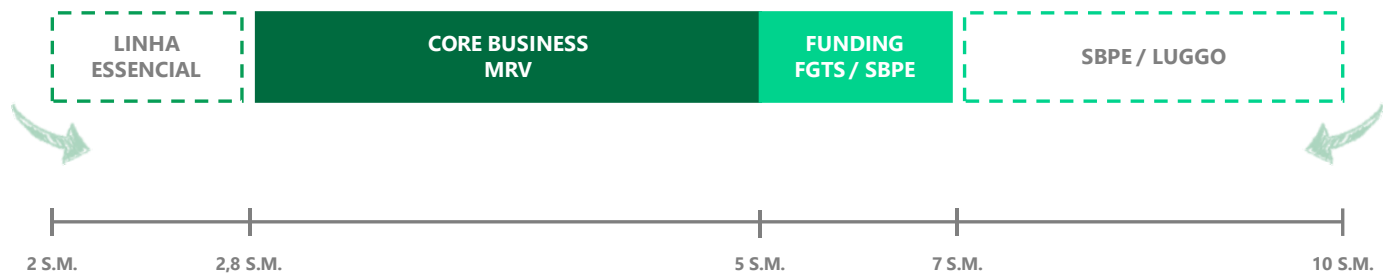
Com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao *funding* do SBPE, diversificando nossa linha de produtos.

**O primeiro passo dessa estratégia foi o lançamento da LINHA PREMIUM**, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida. **Com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do *funding* do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.**

Simultaneamente ao lançamento da Linha Premium a MRV **revolucionou o mercado mais uma vez com o lançamento da LUGGO**, que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos para o mercado de aluguel e, posteriormente, serem vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), **garantindo, assim, o acesso a mais uma fonte de *funding* além de atender a um público novo, em um mercado até então inexistente no país.**

As mudanças ocorridas no início do ano de 2019, em que a Caixa Econômica Federal se tornou mais restritiva na concessão de crédito e as novas regras do Fator Social limitaram o acesso ao subsídio, implicaram na redução do *affordability* de parte dos potenciais clientes da companhia.

**Com isso, identificamos a oportunidade de lançarmos mais uma linha de produtos, a LINHA ESSENCIAL, que busca atender ao público com renda entre R\$ 2 mil e R\$ 2.8mil** e que viu sua capacidade de compra deteriorada pelas mudanças mencionadas.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

**COM ESTES MOVIMENTOS ESTRATÉGICOS, EXPANDIMOS AINDA MAIS NOSSA BASE DE CLIENTES E ESTAMOS PERFEITAMENTE POSICIONADOS PARA ATENDER UM MERCADO DE 312 MIL NOVAS FAMÍLIAS TODOS OS ANOS, COM RENDA ENTRE R\$ 2MIL E R\$ 10MIL, EM 162 CIDADES DO BRASIL.**

### Internacionalização

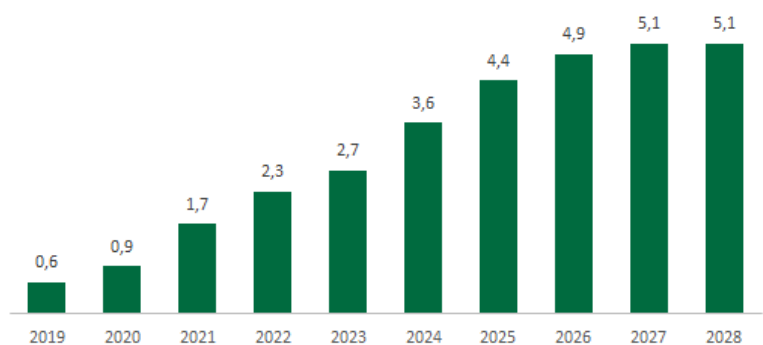
Outro importante passo dado pela companhia, que representará mais um importante vetor de crescimento para a MRV, foi a aquisição da AHS nos Estados Unidos da América, aprovada pelos acionistas em AGE ocorrida em 31 de janeiro de 2020.

Este movimento abre mais uma via de crescimento, além do mercado nacional. O plano de negócios para a AHS é aprovado pelos acionistas envolve o crescimento da operação com o objetivo de construção de 5mil unidades anuais, nos EUA, para locação e posterior venda dos ativos.

**A receita e o lucro desta operação têm potencial de se tornar extremamente relevante para a MRV e adicionar um enorme valor à companhia no decorrer dos próximos anos.**

**Considerando o valor de venda médio das unidades de USD 220mil, o plano de 5 mil unidades ao ano equivale a uma receita anual de USD 1,1 Bi, ou R\$ 4,9 Bi, utilizando a cotação atual do Dólar de R\$ 4,47.**

AHS - Unidades Construídas (em milhares)



**5.000 UNIDADES X USD 220 K = USD 1,1 BI**

<sup>1</sup>Cotação do fechamento do dia 27/02

X R\$ **4,47**<sup>1</sup>

**R\$ 4,92 BI**

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Luggo**

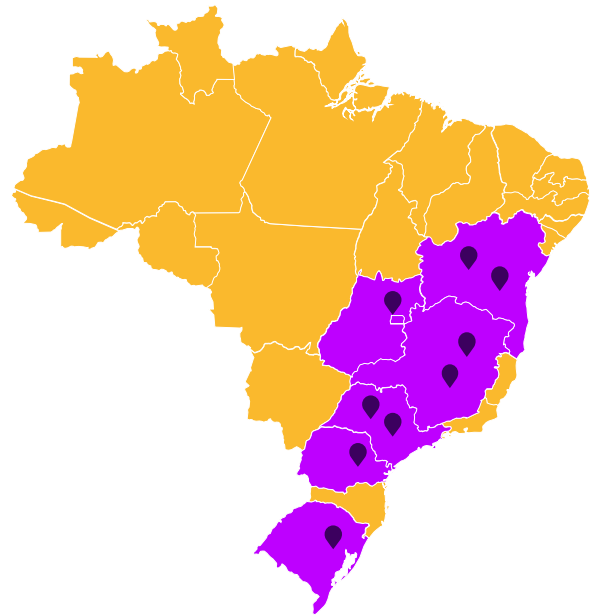
No dia 10/12/2019 foi encerrada, com sucesso, a primeira oferta pública de cotas do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (LUGG11). A oferta atingiu a captação máxima, totalizando R\$90 milhões com quase 2.000 cadastros de pessoas físicas (CPF). **Esse é o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial do Brasil que conta com os 4 primeiros empreendimentos da Luggo**, concluindo, assim, o primeiro ciclo do modelo de negócio Luggo.

Os resultados da operação de venda dos quatro empreendimentos da Luggo para o FII foram em linha com a rentabilidade da MRV, e serão reconhecidos na linha “Outras receitas operacionais”.

Outros dez terrenos foram adquiridos pela Luggo para construção de novos empreendimentos focados em locação. Os novos condomínios serão construídos em cinco estados, nas cidades de Salvador, São Paulo, Campinas, Belo Horizonte, Porto Alegre e Brasília, totalizando 2.244 novas unidades.

**Pretendemos fazer o primeiro *Follow-on* e vender novos empreendimentos ao FII LUGG11 entre o 4T20 e o 1T21.**

Para alugar com a Luggo, não é necessário fiador, a análise de crédito é imediata e o processo é totalmente online. A assinatura do contrato é digital e o interessado pode visitar o empreendimento de onde estiver, através de um tour virtual (QR-Code ao lado). Há casos em que todo o processo foi concluído em menos de 4 horas

**Mercado de Capitais**

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 21,55, um Market Cap de R\$ 9,57 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 87,8 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía 444.139.684 ações, sendo que 318.543 ações estavam em tesouraria.

**Retorno ao Acionista**

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2019, foi aprovado o pagamento de dividendos extraordinários pela companhia, equivalentes a R\$ 327.896.570,77 (aproximadamente R\$ 0,74 por ação), o que foi feito em duas datas distintas: 27 de Novembro e 20 de Dezembro de 2019.

Ao todo, no ano de 2019, foram distribuídos R\$ 1,11 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2018 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários), o que equivale a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

| Dividendos Propostos (R\$ milhões) | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|------|------|------|
| Mínimos Obrigatórios               | 164  | 164  | 155  |
| Dividendos Extraordinários         | -    | 328  | 146  |
| Totais Propostos                   | 164  | 492  | 301  |

| Dividendos Propostos por ação (R\$) | 2019* | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Mínimos Obrigatórios                | 0,340 | 0,371 | 0,350 |
| Dividendos Extraordinários          | -     | 0,740 | 0,330 |
| Dividendos Totais (R\$)             | 0,340 | 1,111 | 0,680 |

\* Ações Ex. Tesouraria em 27/02/2020 : 481.952.547

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Desempenho Operacional**

*Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.*

| Indicadores Operacionais                     | 2019    | 2018    | 2017    | Var. 2019 x 2018 | Var. 2019 x 2017 |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------|------------------|------------------|
| <b>Banco de Terrenos (%MRV)</b>              |         |         |         |                  |                  |
| Land bank (em R\$ bilhões)*                  | 52,5    | 49,7    | 45,9    | 5,6% ↑           | 14,2% ↑          |
| Número de Unidades                           | 326.774 | 321.839 | 304.862 | 1,5% ↑           | 7,2% ↑           |
| <b>Banco de Terrenos (100%)</b>              |         |         |         |                  |                  |
| Land bank (em R\$ bilhões)*                  | 55,2    | 52,1    | 49,0    | 6,1% ↑           | 12,6% ↑          |
| Número de Unidades                           | 336.372 | 327.367 | 315.358 | 2,8% ↑           | 6,7% ↑           |
| <b>Lançamentos (%MRV)</b>                    |         |         |         |                  |                  |
| VGv (em R\$ milhões)*                        | 6.901   | 6.424   | 5.627   | 7,4% ↑           | 22,6% ↑          |
| Número de Unidades                           | 41.614  | 41.195  | 37.155  | 1,0% ↑           | 12,0% ↑          |
| <b>Lançamentos (100%)</b>                    |         |         |         |                  |                  |
| VGv (em R\$ milhões)*                        | 7.416   | 7.029   | 6.022   | 5,5% ↑           | 23,1% ↑          |
| Número de Unidades                           | 44.437  | 44.515  | 40.847  | 0,2% ↓           | 8,8% ↑           |
| <b>Vendas Líquidas Contratadas (%MRV)</b>    |         |         |         |                  |                  |
| VGv (em R\$ milhões)*                        | 5.405   | 5.228   | 4.952   | 3,4% ↑           | 9,2% ↑           |
| Número de Unidades                           | 34.974  | 35.014  | 32.944  | 0,1% ↓           | 6,2% ↑           |
| <b>Vendas Líquidas Contratadas (100%)</b>    |         |         |         |                  |                  |
| VGv (em R\$ milhões)*                        | 5.760   | 5.657   | 5.338   | 1,8% ↑           | 7,9% ↑           |
| Número de Unidades                           | 36.883  | 37.189  | 35.172  | 0,8% ↓           | 4,9% ↑           |
| <b>Produção e Crédito Imobiliário (%MRV)</b> |         |         |         |                  |                  |
| Unidades Produzidas                          | 39.660  | 36.977  | 32.981  | 7,3% ↑           | 20,3% ↑          |
| Unidades Concluídas                          | 33.365  | 35.642  | 34.204  | 6,4% ↓           | 2,5% ↓           |
| Unidades Contratadas                         | 36.184  | 34.836  | 25.572  | 3,9% ↑           | 41,5% ↑          |
| Unidades Repassadas                          | 33.539  | 40.882  | 33.046  | 18,0% ↓          | 1,5% ↑           |
| <b>Produção e Crédito Imobiliário (100%)</b> |         |         |         |                  |                  |
| Unidades Produzidas                          | 43.010  | 40.264  | 35.869  | 6,8% ↑           | 19,9% ↑          |
| Unidades Concluídas                          | 35.679  | 37.261  | 38.140  | 4,2% ↓           | 6,5% ↓           |
| Unidades Contratadas                         | 39.515  | 36.573  | 27.595  | 8,0% ↑           | 43,2% ↑          |
| Unidades Repassadas                          | 35.386  | 43.226  | 35.391  | 18,1% ↓          | 0,0% ↓           |

\* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

**Banco de Terrenos**

O banco de terrenos atual foi construído, nos últimos anos, com o foco em terrenos destinados ao Minha Casa Minha Vida.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

Atualmente, alinhado com a estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o foco estratégico da companhia na aquisição de novos terrenos está voltado ao lançamento de novos empreendimentos da Luggo e de produtos com *funding* do SBPE.

O land bank atual já atende à necessidade da companhia para os futuros lançamentos de empreendimentos da Linha Essencial.

**Lançamentos**

A companhia registrou seu melhor ano de lançamentos, totalizando R\$ 6,9 bilhões lançados, equivalente a um aumento de 7,4% frente a 2018.

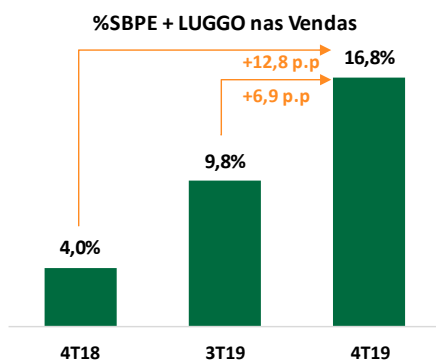
O ano de 2019 foi marcado pela implementação da estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o que inclui empreendimentos direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida e da Luggo.

Para 2020, a companhia pretende continuar a estratégia de diversificação mencionada, bem como direcionar parte dos lançamentos voltados ao programa MCMV para a Linha Essencial, que consiste de empreendimentos voltados a famílias com renda entre 2 e 2,8 salários mínimos.

**Vendas Contratadas**

**O ano de 2019 foi encerrado com o menor volume de distratos dos últimos anos, registrando apenas R\$ 489 milhões no ano, o que equivale a uma redução de 50,6% frente a 2018.**

Em 2019, as Vendas Líquidas registraram um aumento de 3,4% no comparativo com 2018, totalizando R\$ 5,4 Bilhões.



Além disso, **a companhia apresentou mais um significativo aumento no volume de vendas utilizando o *funding* do SBPE + Investidores Individuais (LUGGO) no 4T19, totalizando 16,8% do total vendido no trimestre**, o que equivale a um incremento de 6,9 p.p frente ao 3T19 e de 12,8 p.p no comparativo com o 4T18. **Isso reforça o comprometimento da companhia em aumentar cada vez mais a diversificação de produtos e de *funding*, se consolidando como uma verdadeira Plataforma Habitacional.**

**Produção**

Registramos, em 2019, o melhor ano de produção da história da companhia, totalizando 39.660 unidades produzidas, equivalente a 7,3% acima de 2018.

**Crédito Imobiliário**

O ano de 2019 foi marcado por diversos períodos de paralisação nos repasses, o que resultou em uma queda de 18% no número de unidades repassadas, no comparativo entre 2018 e 2019.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

O motivo destas paralisações foi a falta de recursos da União para arcar com seu percentual de 10% dos subsídios oferecidos aos clientes do MCMV, ainda que os 90% dos subsídios a serem depositados pelo FGTS estivessem disponibilizados.

Apenas no fim do 3T19 uma solução foi alcançada, através de uma alteração na regra dos subsídios, que retirou a obrigatoriedade de a União participar dos subsídios no restante do ano de 2019.

**Geração de Caixa**

Alguns fatores foram relevantes para queima de caixa no ano de 2019, dentre eles o descasamento entre produção e repasse e o desembolso com terrenos e com fôrmas de alumínio.

Ao todo foram produzidas 39.660 unidades no ano de 2019, enquanto os repasses no ano somaram 33.539 unidades, resultando em um descasamento de 6.421 unidades e em um aumento temporário do estoque, o que se mostrou um fator relevante na queima de caixa registrada. A companhia tem confiança no aumento das vendas no ano de 2020, razão pela qual o ritmo de produção não foi reduzido.

O desembolso com terrenos cresceu em 41,5% no comparativo com o ano anterior, totalizando R\$ 685,5 milhões em 2019. Este desembolso adicional é necessário para que a companhia atinja o patamar de operação de 50 mil unidades ao ano, com lançamentos, vendas, repasses e produção correspondentes.

Outro item que apresentou um significativo aumento foram as Fôrmas de Alumínio. Em 2019 foram investidos R\$ 137,3 milhões com fôrmas, frente a R\$ 108,7 milhões em 2018, um aumento de 26,4%, que pode ser explicado pela produção recorde apresentada pela companhia no ano de 2019, bem como pela expansão da utilização de Parede de Concreto para praticamente todos os empreendimentos da companhia.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado**

*Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, exceto quando mencionado o contrário.*

| Indicadores Financeiros<br>(em R\$ milhões)             | 2019  | 2018  | 2017  | Var. 2019 x<br>2018 | Var. 2019 x<br>2017 |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|---------------------|
| Receita Operacional Líquida                             | 6.056 | 5.419 | 4.760 | 11,7% ↑             | 27,2% ↑             |
| Lucro Bruto                                             | 1.842 | 1.799 | 1.612 | 2,4% ↑              | 14,3% ↑             |
| Margem Bruta (%)                                        | 30,4% | 33,2% | 33,9% | 2,8 p.p. ↓          | 3,4 p.p. ↓          |
| Despesas comerciais                                     | (592) | (586) | (550) | 1,1% ↑              | 7,6% ↑              |
| Despesas comerciais / ROL (%)                           | 9,8%  | 10,8% | 11,6% | 1,0 p.p. ↓          | 1,8 p.p. ↓          |
| Despesas gerais e administrativas                       | (352) | (347) | (320) | 1,2% ↑              | 10,0% ↑             |
| Despesas G&A / ROL (%)                                  | 5,8%  | 6,4%  | 6,7%  | 0,6 p.p. ↓          | 0,9 p.p. ↓          |
| EBITDA                                                  | 1.009 | 988   | 892   | 2,1% ↑              | 13,2% ↑             |
| % Margem EBITDA                                         | 16,7% | 18,2% | 18,7% | 1,6 p.p. ↓          | 2,1 p.p. ↓          |
| Lucro Líquido atribuível aos acionistas da controladora | 690   | 690   | 653   | 0,0% ↓              | 5,6% ↑              |
| % Margem Líquida                                        | 11,4% | 12,7% | 13,7% | 1,3 p.p. ↓          | 2,3 p.p. ↓          |
| Lucro por Ação (R\$)                                    | 1,561 | 1,559 | 1,480 | 0,2% ↑              | 5,5% ↑              |
| Receita Bruta de Vendas a apropriar                     | 1.629 | 2.196 | 2.416 | 25,8% ↓             | 32,6% ↓             |
| Resultado a Apropriar                                   | 653   | 912   | 1.021 | 28,4% ↓             | 36,0% ↓             |
| % Margem do Resultado a apropriar                       | 40,1% | 41,5% | 42,3% | 1,4 p.p. ↓          | 2,2 p.p. ↓          |

**Receita Operacional Líquida**

A forte produção registrada pela companhia neste ano (crescimento de 7,3% frente a 2018), aliada a um aumento de 3,4% no comparativo anual das vendas, suportaram uma expansão de 11,7% na Receita Operacional Líquida da companhia, no comparativo entre 2019 e 2018.

**Margem Bruta**

Conforme detalhadamente explicado na divulgação de resultados do 3T19, o maior rigor observado na concessão de crédito por parte do banco financiador forçou uma flexibilização das condições comerciais, o que refletiu, em parte, na Margem Bruta apresentada pela companhia.

Foram identificados, ainda, os seguintes fatores que impactaram negativamente a margem bruta:

- Alteração das regras do Fator Social (queda no subsídio por unidade);
- Aumento do custo de material, especialmente o aço e o concreto;
- Movimento de primarização da mão de obra e expansão da utilização de paredes de concreto para a totalidade das obras;
- Aumento de custos resultantes da melhoria na especificação de materiais e projetos.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

A companhia espera que a Margem Bruta permaneça no patamar atual por alguns trimestres antes de iniciar um processo gradativo de retorno aos patamares anteriores.

**Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)**

Investimentos em inovação e tecnologia, tais como apartamentos decorados em realidade virtual, *Chatbot* de atendimento de vendas *online*, *stands* de venda móveis e robotização de atividades operacionais (RPA), permitiram uma significativa diluição das despesas SG&A em 2019, equivalente a uma queda de 2,7p.p. no SG&A/ROL frente a 2017 e de 1,6p.p. no comparativo com 2018.

**LAJIDA**

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

| (em R\$ milhões)                      | 2019         | 2018       | 2017       | Var. 2019 x 2018 | Var. 2019 x 2017 |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Lucro antes dos impostos              | 878          | 879        | 805        | 0,1% ↓           | 9,0% ↑           |
| Depreciações e Amortizações           | 89           | 63         | 49         | 39,9% ↑          | 80,2% ↑          |
| Resultado Financeiro                  | (137)        | (137)      | (139)      | 0,4% ↑           | 1,0% ↓           |
| Encargos financeiros incluídos no CMV | 180          | 183        | 176        | 1,5% ↓           | 2,4% ↑           |
| <b>EBITDA</b>                         | <b>1.009</b> | <b>988</b> | <b>892</b> | <b>2,1% ↑</b>    | <b>13,2% ↑</b>   |
| Margem EBITDA                         | 16,7%        | 18,2%      | 18,7%      | 1,6 p.p. ↓       | 2,1 p.p. ↓       |

**Endividamento**
**Dívida Líquida Consolidada**  
 (R\$ milhões)

| (em R\$ milhões)                                                  | dez/19         | dez/18  | dez/17  | Var. Dez/19 x Set/19 | Var. Dez/19 x Dez/18 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------|----------------------|----------------------|
| Dívida total                                                      | <b>3.202</b>   | 2.863   | 3.472   | 11,8% ↑              | 7,8% ↓               |
| (-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários | <b>(2.085)</b> | (2.428) | (3.094) | 14,1% ↓              | 32,6% ↓              |
| (-) Instrumentos Financeiros Derivativos                          | <b>(45)</b>    | (18)    | (5)     | 150,0% ↑             | 854,0% ↑             |
| Dívida Líquida*                                                   | <b>1.072</b>   | 417     | 373     | 157,1% ↑             | 187,1% ↑             |
| Total do Patrimônio Líquido                                       | <b>5.109</b>   | 4.875   | 5.797   | 4,8% ↑               | 11,9% ↓              |
| Dívida Líquida / PL Total                                         | <b>21,0%</b>   | 8,6%    | 6,4%    | 12,4 p.p. ↑          | 14,5 p.p. ↑          |
| EBITDA 12 meses                                                   | <b>1.009</b>   | 988     | 892     | 2,1% ↑               | 13,2% ↑              |
| Dívida Líquida / EBITDA 12 meses                                  | <b>1,06x</b>   | 0,42x   | 0,42x   | 151,7% ↑             | 153,6% ↑             |

\* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

### Cronograma de vencimento da dívida consolidada (R\$ milhões)

| (em R\$ milhões)    | Financiamento a Construção | Dívida Corporativa* | Total        |
|---------------------|----------------------------|---------------------|--------------|
| 12 meses            | 33                         | 639                 | 672          |
| 13 a 24 meses       | 62                         | 385                 | 447          |
| 25 a 36 meses       | 39                         | 396                 | 435          |
| 37 a 48 meses       | 3                          | 752                 | 755          |
| 48 meses em diante  | 0                          | 893                 | 893          |
| <b>Dívida Total</b> | <b>137</b>                 | <b>3.065</b>        | <b>3.202</b> |

\* Inclui arrendamento mercantil e Finame

### Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante o ano de 2019 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção de trabalho de asseguarção sobre compilação de informações financeiras *Pro Forma*, o que representou valores inferiores a 5% da remuneração pelos serviços de auditoria. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

### Cláusula Compromissória

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

### Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### Agradecimentos

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 02 de março de 2020.

A Administração

## Notas Explicativas



### MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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

## 1. Contexto operacional

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

De acordo com a nova linha de negócios da Companhia, mencionada na nota 20, representada pela marca Luggo, em 11 de dezembro de 2019, foram alienadas 100% das cotas das SPEs: MRV Cipreste, MRV Dom Pedro, Rental Positivo e Rental Lindoia para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no valor total de R\$83 milhões, gerando um ganho líquido de R\$16 milhões, registrado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

Conforme mencionado na nota 8 (a), no final de 2018, foi concluída a cisão da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), onde os acionistas da Companhia receberam diretamente ações da LOG, as quais passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob a sigla LOGG3.

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade

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

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

#### II. Bases de mensuração

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

## Notas Explicativas



### III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

### 2.2. Principais políticas contábeis

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

#### (a) Reconhecimento de receita

O Grupo 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 o Grupo.

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 se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

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

## Notas Explicativas



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

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

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

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

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta", 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

*Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita*

| Etapas                                                                      | Critérios atendidos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1ª etapa:</b> Identificação do contrato                                  | Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Possuem substância comercial;</li> <li>· É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>· Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>· Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul> |
| <b>2ª etapa:</b> Identificação das obrigações de desempenho                 | Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3ª etapa:</b> Determinação do preço da transação                         | Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4ª etapa:</b> 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).                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>5ª etapa:</b> Reconhecimento da receita                                  | Reconhecida ao longo do tempo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Notas Explicativas



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

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

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

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

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

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

### *Distratos*

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

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

## Notas Explicativas



### (b) Ajuste a valor presente

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

### (c) Custo de empréstimos

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

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

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

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

### (e) Instrumentos financeiros

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

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

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

#### *Ativos financeiros*

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

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

## Notas Explicativas



A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 24 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 24 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

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

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

### *Passivos financeiros*

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

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de algumas debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

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

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

### *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge*

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

## Notas Explicativas



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

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

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

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

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

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

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

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

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

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

### (f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

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

## Notas Explicativas



### (g) Participações em investidas

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

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

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

### (h) Ágio

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

### (i) Imobilizado

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

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

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

### (j) Ativos intangíveis

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

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

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

### (k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

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

## Notas Explicativas



### (l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

### (m) Provisões

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

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

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

### (n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

### (o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 19 (d)).

### (p) Tributação

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

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

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

#### *Imposto de renda e contribuição social*

#### *Impostos correntes*

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

## Notas Explicativas



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

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

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

### *Impostos diferidos*

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

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

### *Impostos sobre as receitas*

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

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

### **(q) Ações em tesouraria**

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

## Notas Explicativas



### (r) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19 (d)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 24) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

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

### (s) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

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

### (u) Lucro por ação

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

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

### (v) Arrendamentos

*Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador*

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

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

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

## Notas Explicativas



### *Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário*

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

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

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

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

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

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

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

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

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

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (v).

A movimentação e composição do passivo de arrendamento é como segue:

## Notas Explicativas



|                            | Consolidado |      | Individual |      |
|----------------------------|-------------|------|------------|------|
|                            | 2019        | 2018 | 2019       | 2018 |
| Saldo inicial              | -           | -    | -          | -    |
| Adoção inicial CPC 06 (R2) | 70.971      | -    | 70.971     | -    |
| Remensuração               | 18.736      | -    | 16.557     | -    |
| Despesa financeira (*)     | 5.224       | -    | 5.057      | -    |
| Pagamento de principal     | (9.291)     | -    | (9.226)    | -    |
| Pagamento de juros         | (5.224)     | -    | (5.057)    | -    |
| Saldo final                | 80.416      | -    | 78.302     | -    |

(\*) Taxa de desconto de 6,78% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

|                  | Consolidado |          | Individual |          |
|------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                  | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 |
| Sedes            | 71.435      | -        | 69.321     | -        |
| Lojas comerciais | 8.981       | -        | 8.981      | -        |
| Total            | 80.416      | -        | 78.302     | -        |
| Circulante       | 9.026       | -        | 8.971      | -        |
| Não circulante   | 71.390      | -        | 69.331     | -        |
|                  | 80.416      | -        | 78.302     | -        |

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até fevereiro de 2035.

|                         | Consolidado | Individual |
|-------------------------|-------------|------------|
| <u>Saídas de caixa:</u> |             |            |
| 1 ano                   | 13.882      | 13.640     |
| 2 anos                  | 10.215      | 9.973      |
| 3 anos                  | 8.725       | 8.483      |
| 4 anos                  | 8.170       | 7.927      |
| 5 anos                  | 7.796       | 7.554      |
| Após 5 anos             | 72.269      | 69.805     |
| Total                   | 121.057     | 117.382    |

#### *Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento*

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estes arrendamentos representam R\$6.637.

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

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

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

## Notas Explicativas



## 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                                           | Consolidado    |                | Individual     |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | 31/12/19       | 31/12/18       | 31/12/19       | 31/12/18       |
| Caixa                                     | 420            | 481            | 384            | 423            |
| Bancos – conta movimento                  | 557.382        | 720.811        | 287.802        | 358.837        |
|                                           | <b>557.802</b> | <b>721.292</b> | <b>288.186</b> | <b>359.260</b> |
| Aplicações financeiras:                   |                |                |                |                |
| Poupança                                  | 9              | -              | 9              | -              |
| Fundos de investimentos não restritos     | -              | 12.369         | -              | 12.369         |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | 117.108        | 61.191         | 115.681        | 54.939         |
|                                           | <b>117.117</b> | <b>73.560</b>  | <b>115.690</b> | <b>67.308</b>  |
| Total                                     | <b>674.919</b> | <b>794.852</b> | <b>403.876</b> | <b>426.568</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 102,0% do CDI (104,8% do CDI no mesmo período de 2018). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

## 5. Títulos e valores mobiliários

|                                           |       | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|-------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                           |       | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| Fundos de investimentos restritos         | (i)   | 1.139.288        | 1.407.134        | 855.371          | 1.098.912        |
| Fundos de investimentos não restritos     | (ii)  | 6                | 18               | 6                | 18               |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | (iii) | 20.596           | 24.619           | 20.596           | 24.569           |
| Aplicações vinculadas em poupança         | (iv)  | 250.088          | 198.163          | 192.154          | 112.851          |
| Consórcio imobiliário                     |       | 216              | 3.188            | 216              | 3.188            |
| Total                                     |       | <b>1.410.194</b> | <b>1.633.122</b> | <b>1.068.343</b> | <b>1.239.538</b> |
| Circulante                                |       | 1.330.773        | 1.585.525        | 1.038.644        | 1.193.027        |
| Não circulante                            |       | 79.421           | 47.597           | 29.699           | 46.511           |
|                                           |       | <b>1.410.194</b> | <b>1.633.122</b> | <b>1.068.343</b> | <b>1.239.538</b> |

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,6% do CDI (100,7% do CDI no mesmo período de 2018).
- (ii) Valores bloqueados de fundos de investimentos abertos, essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo e referem-se a fundos abertos de renda fixa que substancialmente acompanham a variação do CDI.
- (iii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

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

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

## Notas Explicativas



| Bloqueios para garantias de:           | 31/12/18         |                |               |                  |                |               |
|----------------------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|---------------|
|                                        | Consolidado      |                |               | Individual       |                |               |
|                                        | Fundos restritos | Fundos abertos | CDB           | Fundos restritos | Fundos abertos | CDB           |
| Empréstimos da Companhia e controladas | 7.568            | -              | 5.909         | 6.711            | -              | 5.909         |
| Obras de infraestrutura                | 29.349           | -              | 132           | 25.501           | -              | 82            |
| Outros                                 | 12               | 18             | 18.578        | -                | 18             | 18.578        |
| <b>Total</b>                           | <b>36.929</b>    | <b>18</b>      | <b>24.619</b> | <b>32.212</b>    | <b>18</b>      | <b>24.569</b> |

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

|                                           | Consolidado      |                  | Individual     |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                           | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19       | 31/12/18         |
| Fundos de investimentos não restritos     | <b>491.155</b>   | 906.064          | <b>368.756</b> | 707.598          |
| Letras financeiras privadas               | <b>254.573</b>   | 210.281          | <b>191.132</b> | 164.220          |
| Operações compromissadas                  | <b>136.267</b>   | 17.770           | <b>102.309</b> | 13.878           |
| Letras financeiras do tesouro (LFT)       | <b>78.989</b>    | 38.751           | <b>59.304</b>  | 30.263           |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | <b>140.421</b>   | 222.433          | <b>105.427</b> | 173.710          |
| Debêntures                                | <b>37.883</b>    | 11.835           | <b>28.443</b>  | 9.243            |
| <b>Total</b>                              | <b>1.139.288</b> | <b>1.407.134</b> | <b>855.371</b> | <b>1.098.912</b> |

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

## 6. Clientes

|                                             | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                             | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| <u>Clientes por incorporação de imóveis</u> |                  |                  |                  |                  |
| Clientes por incorporação de imóveis        | <b>2.991.829</b> | 2.565.000        | <b>1.521.688</b> | 1.207.890        |
| Ajustes a valor presente                    | <b>(60.116)</b>  | (47.234)         | <b>(29.671)</b>  | (22.493)         |
| Provisão para risco de crédito              | <b>(223.291)</b> | (234.353)        | <b>(118.774)</b> | (133.050)        |
|                                             | <b>2.708.422</b> | <b>2.283.413</b> | <b>1.373.243</b> | <b>1.052.347</b> |
| Circulante                                  | <b>1.555.145</b> | 1.453.720        | <b>814.810</b>   | 681.123          |
| Não circulante                              | <b>1.153.277</b> | 829.693          | <b>558.433</b>   | 371.224          |
|                                             | <b>2.708.422</b> | <b>2.283.413</b> | <b>1.373.243</b> | <b>1.052.347</b> |
| <u>Clientes por prestação de serviços</u>   |                  |                  |                  |                  |
| Partes relacionadas                         | <b>11</b>        | 541              | <b>68</b>        | 181              |
| Demais clientes                             | <b>1.271</b>     | 3.369            | <b>1.349</b>     | 3.746            |
| <b>Total - Circulante</b>                   | <b>1.282</b>     | <b>3.910</b>     | <b>1.417</b>     | <b>3.927</b>     |

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram de 0,1763% ao mês a 0,41647% ao mês (de 0,23247% ao mês a 0,49316% ao mês no mesmo período de 2018). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

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

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 56% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a

## Notas Explicativas



apropriar em 31 de dezembro de 2019 (66% em 31 de dezembro de 2018). Os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 33% e 0,1%, respectivamente (42% e 1% em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

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

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

|                                   | Consolidado |           | Individual |           |
|-----------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                   | 2019        | 2018      | 2019       | 2018      |
| Saldo inicial                     | (234.353)   | (205.670) | (133.050)  | (134.505) |
| Adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9 | -           | (107.607) | -          | (59.587)  |
| Adições                           | (161.148)   | (137.218) | (90.855)   | (81.413)  |
| Recebimentos/reversões            | 105.050     | 42.836    | 63.658     | 28.339    |
| Baixas                            | 67.160      | 173.306   | 41.473     | 114.116   |
| Saldo final                       | (223.291)   | (234.353) | (118.774)  | (133.050) |
| Circulante                        | (159.573)   | (143.118) | (85.152)   | (79.408)  |
| Não circulante                    | (63.718)    | (91.235)  | (33.622)   | (53.642)  |
|                                   | (223.291)   | (234.353) | (118.774)  | (133.050) |

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

|                                         | Consolidado |             | Individual |           |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
|                                         | 31/12/19    | 31/12/18    | 31/12/19   | 31/12/18  |
| Receita bruta de vendas a apropriar (*) | 1.629.206   | 2.196.115   | 1.080.787  | 1.236.483 |
| Custo a incorrer (*)                    | (975.811)   | (1.283.714) | (658.170)  | (727.229) |

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

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

|                                      | Consolidado |           | Individual |           |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                      | 31/12/19    | 31/12/18  | 31/12/19   | 31/12/18  |
| <u>Expectativa de recebimento</u>    |             |           |            |           |
| 1 ano                                | 2.397.065   | 2.731.094 | 1.403.905  | 1.417.783 |
| 2 anos                               | 1.346.544   | 1.323.949 | 766.001    | 695.711   |
| 3 anos                               | 306.047     | 207.513   | 152.228    | 99.184    |
| 4 anos                               | 158.404     | 110.227   | 78.411     | 47.952    |
| Após 4 anos                          | 129.568     | 106.745   | 53.485     | 28.200    |
|                                      | 4.337.628   | 4.479.528 | 2.454.030  | 2.288.830 |
| Receita de vendas a apropriar        | 1.629.206   | 2.196.115 | 1.080.787  | 1.236.483 |
| Clientes por incorporação de imóveis | 2.708.422   | 2.283.413 | 1.373.243  | 1.052.347 |
|                                      | 4.337.628   | 4.479.528 | 2.454.030  | 2.288.830 |

**Notas Explicativas**

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 24 (e) para o risco de crédito.

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.357.042 (R\$1.310.494 em 31 de dezembro de 2018).

**7. Estoques (Imóveis a comercializar)**

|                              | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                              | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| Imóveis em construção        | <b>2.808.239</b> | 2.580.637        | <b>1.619.227</b> | 1.372.350        |
| Imóveis concluídos           | <b>213.534</b>   | 167.730          | <b>96.352</b>    | 100.372          |
| Estoques de terrenos         | <b>5.532.310</b> | 5.209.850        | <b>4.776.421</b> | 4.303.407        |
| Adiantamentos a fornecedores | <b>79.641</b>    | 50.664           | <b>52.405</b>    | 20.735           |
| Estoques de materiais        | <b>381</b>       | 282              | <b>202</b>       | 126              |
| <b>Total</b>                 | <b>8.634.105</b> | <b>8.009.163</b> | <b>6.544.607</b> | <b>5.796.990</b> |
| Circulante                   | <b>3.959.745</b> | 3.752.301        | <b>2.488.014</b> | 2.258.201        |
| Não circulante               | <b>4.674.360</b> | 4.256.862        | <b>4.056.593</b> | 3.538.789        |
|                              | <b>8.634.105</b> | <b>8.009.163</b> | <b>6.544.607</b> | <b>5.796.990</b> |

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2019, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.459.481 referem-se a projetos lançados e R\$562.292 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.159.735 e R\$588.632 em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2019, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11 (e), com saldo de R\$546.184 e R\$366.996 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$521.951 e R\$341.035 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$54.881 e R\$20.325 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$189.935 e R\$67.114 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 21.

## Notas Explicativas



## 8. Participações em investidas

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

|                                                                   | 31/12/19     |                    |                  | 2019                   |                                       | 31/12/18     |                    |                  | 2018                   |                                       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------|
|                                                                   | Participação | Patrimônio líquido | Investimento     | Resultado do exercício | Resultado de equivalência patrimonial | Participação | Patrimônio líquido | Investimento     | Resultado do exercício | Resultado de equivalência patrimonial |
| <b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>                       |              |                    |                  |                        |                                       |              |                    |                  |                        |                                       |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A. [1]                | 0,00%        | -                  | -                | -                      | -                                     | 0,00%        | -                  | -                | 33.868                 | 13.966                                |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                             | 36,93%       | 14.410             | 5.322            | 4.323                  | 1.596                                 | 37,11%       | 10.633             | 3.946            | 13.810                 | 5.125                                 |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                            | 59,51%       | (62.398)           | (37.133)         | 48.528                 | 28.879                                | 60,00%       | (110.940)          | (66.564)         | 27.668                 | 16.601                                |
| MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.                                | 50,00%       | 25.930             | 12.965           | (5.640)                | (6.872)                               | 50,00%       | 39.646             | 19.823           | 18.314                 | 9.157                                 |
| MRV Patrimar Galeria Ltda.                                        | 50,00%       | 21.805             | 10.903           | 14.935                 | (2.354)                               | 50,00%       | 67.562             | 33.781           | 14.386                 | 7.193                                 |
| SCPs (36)                                                         |              | 16.491             | 9.501            | (22.792)               | (14.069)                              |              | 21.580             | 14.397           | (19.947)               | (11.563)                              |
| SPes (40)                                                         |              | 748.603            | 80.562           | (13.609)               | (10.158)                              |              | 117.136            | 85.981           | (21.681)               | (7.170)                               |
| Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [2]               |              | -                  | 3.237            | -                      | -                                     |              | -                  | 3.237            | -                      | -                                     |
| Juros capitalizados                                               |              | -                  | 6.062            | -                      | (1.416)                               |              | -                  | 7.478            | -                      | (1.671)                               |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>              |              | <b>764.841</b>     | <b>91.419</b>    | <b>25.745</b>          | <b>(4.394)</b>                        |              | <b>145.617</b>     | <b>102.079</b>   | <b>66.418</b>          | <b>31.638</b>                         |
| Eliminação de participações indiretas                             |              | -                  | (183.415)        | -                      | (67.668)                              |              | -                  | (135.538)        | -                      | (59.493)                              |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>              |              | <b>764.841</b>     | <b>(91.996)</b>  | <b>25.745</b>          | <b>(72.062)</b>                       |              | <b>145.617</b>     | <b>(33.459)</b>  | <b>66.418</b>          | <b>(27.855)</b>                       |
| Investimentos - Consolidado                                       |              |                    | <b>75.675</b>    |                        |                                       |              |                    | <b>46.468</b>    |                        |                                       |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado                |              |                    | <b>(167.671)</b> |                        |                                       |              |                    | <b>(79.927)</b>  |                        |                                       |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>              |              |                    | <b>(91.996)</b>  |                        |                                       |              |                    | <b>(33.459)</b>  |                        |                                       |
| <b>Controladas:</b>                                               |              |                    |                  |                        |                                       |              |                    |                  |                        |                                       |
| MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.                             | 0,00%        | -                  | -                | 455                    | 455                                   | 99,90%       | 4.971              | 4.966            | 374                    | 15.455                                |
| MRV Construções Ltda.                                             | 95,00%       | 31.206             | 29.645           | 55                     | 52                                    | 95,00%       | 31.151             | 29.593           | 12                     | 11                                    |
| MRV Investimentos Ltda.                                           | 0,00%        | -                  | -                | (637)                  | (637)                                 | 99,99%       | 43.765             | 43.761           | (366)                  | (366)                                 |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]                              | 52,07%       | 95.610             | 48.120           | (4.805)                | (3.404)                               | 52,07%       | 101.423            | 51.463           | 1.327                  | 1.099                                 |
| SCP Esp Campo Cruzeiro                                            | 99,50%       | 1.607              | 1.599            | (2.084)                | (2.074)                               | 99,50%       | 2.021              | 2.011            | (8.940)                | (8.895)                               |
| SCP MRL MRV Adão O2                                               | 50,00%       | 13.654             | 6.827            | 16.496                 | 9.104                                 | 65,00%       | 6.071              | 3.946            | 3.481                  | 2.263                                 |
| SCP MRV MRL RJ Pedregoso                                          | 50,00%       | 13.146             | 6.573            | 14.889                 | 7.445                                 | 50,00%       | 4.931              | 2.466            | 1.813                  | 907                                   |
| SCP Porto Trindade                                                | 100,00%      | 491                | 491              | 2.703                  | 2.673                                 | 99,00%       | 4.751              | 4.703            | 9.800                  | 9.702                                 |
| SCP Res Vale Estrelas                                             | 76,64%       | 9.061              | 6.944            | 1.271                  | 974                                   | 76,64%       | 19.143             | 14.671           | 30.788                 | 23.596                                |
| SCP Top Life Parnamirim                                           | 99,50%       | 8.643              | 8.600            | (263)                  | (262)                                 | 99,50%       | 18.400             | 18.308           | 9.749                  | 9.700                                 |
| SCPs (249)                                                        |              | 450.111            | 293.057          | 34.609                 | 14.754                                |              | 309.626            | 213.342          | 9.453                  | 596                                   |
| MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.                                   | 100,00%      | 185.917            | 185.917          | 134.252                | 134.252                               | 99,99%       | 222.989            | 222.967          | 137.605                | 137.591                               |
| Babitonga - Curitiba SPE Ltda.                                    | 99,00%       | 29.398             | 29.104           | 6.879                  | 6.810                                 | 99,00%       | 6.253              | 6.190            | (8)                    | (8)                                   |
| MD Rn Nova Avenida Construções SPE Ltda.                          | 100,00%      | 6.547              | 6.547            | 459                    | 455                                   | 99,00%       | 16.601             | 16.435           | 8.896                  | 8.807                                 |
| MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.                                 | 100,00%      | 11.776             | 11.776           | 9.439                  | 9.363                                 | 99,00%       | 3.603              | 3.567            | 1.405                  | 1.391                                 |
| MRV MD Pe Lyra Const. SPE Ltda.                                   | 100,00%      | 7.166              | 7.166            | 16.085                 | 15.989                                | 99,00%       | 2.066              | 2.045            | 3.093                  | 3.062                                 |
| MRV MD Pe Timbi Const SPE Ltda.                                   | 100,00%      | 4.285              | 4.285            | 8.716                  | 8.619                                 | 99,00%       | 8.844              | 8.756            | 6.808                  | 6.740                                 |
| MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.                            | 100,00%      | 9.474              | 9.474            | 12.403                 | 12.289                                | 99,00%       | 5.225              | 5.173            | 2.085                  | 2.064                                 |
| MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.                              | 100,00%      | 11.999             | 11.999           | 10.843                 | 10.756                                | 99,00%       | 1.561              | 1.545            | 643                    | 637                                   |
| MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.                       | 75,00%       | 7.666              | 5.750            | 8.709                  | 6.532                                 | 75,00%       | 2.478              | 1.859            | 2.567                  | 1.925                                 |
| MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.                                    | 100,00%      | 14.854             | 14.854           | 18.006                 | 17.912                                | 99,50%       | 41.186             | 40.980           | 15.968                 | 15.888                                |
| MRV MDI Reserva Ouro Branco li SPE Ltda.                          | 100,00%      | 31.718             | 31.718           | 7.823                  | 7.763                                 | 0,00%        | -                  | -                | -                      | -                                     |
| MRV MRL Jardim De Hanover SPE Ltda.                               | 99,00%       | 1.619              | 1.603            | (143)                  | (142)                                 | 99,00%       | 2.567              | 2.541            | 9.958                  | 9.858                                 |
| MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.                                       | 50,00%       | 30.221             | 15.111           | 23.369                 | 12.189                                | 65,00%       | 13.258             | 8.618            | 3.912                  | 2.543                                 |
| MRV MRL RJ Sg2 Inc SPE Ltda.                                      | 50,00%       | 2.681              | 1.341            | (4.872)                | (2.436)                               | 50,00%       | 21.715             | 10.858           | 14.848                 | 7.424                                 |
| MRV MRL RJ5 SPE Ltda.                                             | 65,00%       | 19.448             | 12.641           | 9.405                  | 6.113                                 | 65,00%       | 10.745             | 6.984            | 290                    | 189                                   |
| MRV PRIME Balneário SPE Ltda.                                     | 40,00%       | 6.530              | 2.612            | 974                    | 390                                   | 40,00%       | 14.354             | 5.742            | 17.330                 | 6.932                                 |
| MRV PRIME II SPE Ltda.                                            | 99,00%       | 20.203             | 20.001           | 16.141                 | 15.980                                | 99,00%       | 34.845             | 34.497           | 16.707                 | 16.540                                |
| MRV PRIME Lxx SPE Ltda.                                           | 99,00%       | 4.526              | 4.481            | 4.859                  | 4.810                                 | 99,00%       | 8.481              | 8.396            | 15.022                 | 14.872                                |
| MRV PRIME Lxxi Inc SPE Ltda.                                      | 99,00%       | 2.651              | 2.624            | 4.576                  | 4.530                                 | 99,00%       | 5.156              | 5.104            | 13.288                 | 13.155                                |
| MRV PRIME Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.                          | 60,00%       | 3.366              | 2.020            | (2.984)                | (1.790)                               | 60,00%       | 6.260              | 3.756            | 15.187                 | 9.112                                 |
| MRV PRIME Projeto MT N Inc. SPE Ltda.                             | 40,00%       | 32.019             | 12.808           | 31.102                 | 12.441                                | 40,00%       | 1.600              | 640              | 544                    | 218                                   |
| MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.                              | 40,00%       | 26.863             | 10.745           | 18.740                 | 7.496                                 | 40,00%       | 13.592             | 5.437            | 9.823                  | 3.929                                 |
| MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.                                    | 97,00%       | 14.264             | 13.836           | (11.452)               | (11.108)                              | 97,00%       | 32.259             | 31.291           | (2.111)                | (2.048)                               |
| Parque Aspen SPE Ltda.                                            | 99,00%       | 31.416             | 31.102           | 22.851                 | 22.622                                | 99,00%       | 18.365             | 18.181           | 9.786                  | 9.688                                 |
| Parque Colibri Inc. SPE Ltda.                                     | 99,00%       | 253                | 250              | (31)                   | (31)                                  | 99,00%       | 2.144              | 2.123            | 6.817                  | 6.749                                 |
| Parque dos Cantos SPE Ltda.                                       | 99,00%       | 14.831             | 14.683           | 6.454                  | 6.389                                 | 99,00%       | 16.590             | 16.424           | 12.011                 | 11.891                                |
| Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda.                               | 99,00%       | 2.630              | 2.604            | 4.932                  | 4.883                                 | 99,00%       | 1.364              | 1.350            | 8.982                  | 8.892                                 |
| Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.                                    | 99,00%       | 7.984              | 7.904            | 8.401                  | 8.317                                 | 99,00%       | 3.801              | 3.763            | 1.294                  | 1.281                                 |
| Parque Piazza Bellini SPE Ltda.                                   | 99,00%       | 1.765              | 1.747            | 2.404                  | 2.380                                 | 99,00%       | 14.446             | 14.302           | 9.218                  | 9.126                                 |
| Parque Piazza Verona SPE Ltda.                                    | 99,00%       | 16.162             | 16.000           | 13.909                 | 13.770                                | 99,00%       | 13.970             | 13.830           | 3.981                  | 3.941                                 |
| Parque Rio Parana Inc SPE Ltda.                                   | 99,00%       | 4.615              | 4.569            | 596                    | 590                                   | 99,00%       | 16.601             | 16.435           | 11.375                 | 11.261                                |
| Parque Salém SPE Ltda.                                            | 99,00%       | 11.759             | 11.641           | 4.661                  | 4.614                                 | 99,00%       | 42.004             | 41.584           | 12.567                 | 12.441                                |
| Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.                                | 99,00%       | 23.146             | 22.915           | 18.272                 | 18.089                                | 99,00%       | 9.046              | 8.956            | 3.098                  | 3.067                                 |
| Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda.                                  | 99,00%       | 9.216              | 9.124            | 4.900                  | 4.851                                 | 99,00%       | 9.366              | 9.272            | 10.325                 | 10.222                                |
| Projeto Goiás II SPE Ltda.                                        | 55,00%       | 25.278             | 13.903           | 12.963                 | 7.130                                 | 55,00%       | 14.975             | 8.236            | 11.020                 | 6.061                                 |
| Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.                                   | 99,00%       | 13.126             | 13.603           | 13.712                 | 12.569                                | 99,00%       | 9.569              | 11.087           | 7.252                  | 5.971                                 |
| Reserva Casa Blanca SPE Ltda.                                     | 99,00%       | 10.543             | 10.438           | (1.944)                | (1.925)                               | 99,00%       | 20.087             | 19.886           | 42.941                 | 42.512                                |
| Reserva Real Inc SPE Ltda.                                        | 99,00%       | 55.396             | 54.842           | 38.030                 | 37.650                                | 99,00%       | 37.530             | 37.155           | 22.100                 | 21.879                                |
| Residencial Allégra Ltda SPE Ltda.                                | 99,00%       | 7.692              | 7.615            | 7.241                  | 7.169                                 | 99,00%       | 1.275              | 1.262            | 1.130                  | 1.119                                 |
| Vila Velha SPE Ltda.                                              | 100,00%      | 12.756             | 12.756           | 11.749                 | 11.681                                | 99,00%       | 1.020              | 1.010            | 129                    | 128                                   |
| SPes (514)                                                        |              | 619.823            | 417.943          | 82.067                 | 38.701                                |              | 728.194            | 524.825          | 140.256                | 66.947                                |
| Juros capitalizados                                               |              | -                  | 161.098          | -                      | (42.306)                              |              | -                  | 158.678          | -                      | (31.312)                              |
| <b>Total das controladas</b>                                      |              | <b>1.977.111</b>   | <b>1.635.006</b> | <b>637.185</b>         | <b>465.436</b>                        |              | <b>1.982.238</b>   | <b>1.730.970</b> | <b>665.633</b>         | <b>516.753</b>                        |
| <b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b> |              | <b>2.741.952</b>   | <b>1.726.425</b> | <b>662.930</b>         | <b>461.042</b>                        |              | <b>2.127.855</b>   | <b>1.833.049</b> | <b>732.051</b>         | <b>548.391</b>                        |
| Investimentos - Individual                                        |              |                    | <b>1.875.695</b> |                        |                                       |              |                    | <b>1.966.483</b> |                        |                                       |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual                 |              |                    | <b>(149.270)</b> |                        |                                       |              |                    | <b>(133.434)</b> |                        |                                       |
| <b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b> |              |                    | <b>1.726.425</b> |                        |                                       |              |                    | <b>1.833.049</b> |                        |                                       |

## Notas Explicativas



- [1] Em 12 de dezembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a cisão parcial da Companhia, que resultou na segregação de 32.045.013 ações de propriedade da Companhia emitidas pela LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), representando 46,29% do capital social da LOG (parcela cindida), seguida da versão da parcela cindida para a LOG (operação societária), de forma a segregar a participação acionária da Companhia na LOG. Em decorrência da operação societária, as ações de emissão da LOG de propriedade da Companhia foram atribuídas diretamente aos acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações no capital social, à razão de 0,07215075382 ação da LOG para 1 ação da Companhia. Por sua vez a LOG tornou-se uma companhia aberta registrada na categoria "A", com ações listadas no segmento especial denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (B3), sob a sigla LOGG3, iniciando as negociações das suas ações no pregão do dia 21 de dezembro de 2018. Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a LOG, com base nas informações trimestrais da Companhia levantadas em 30 de setembro de 2018, revisadas pela KPMG Auditores Independentes, foi de R\$1.000.093, sendo R\$994.219 referentes ao custo histórico do investimento da Companhia na LOG e R\$5.874 referentes a resultados não realizados advindos de transações entre empresas do Grupo.
- [2] O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de "impairment", conforme requerimentos do CPC 01, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.
- [3] Em 31 de dezembro de 2019, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A (até 25 de setembro de 2019, denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), foi eliminado resultado não realizado de R\$1.664 (R\$1.348 em 31 de dezembro de 2018) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2019, os valores restritos para distribuição montam em R\$16.785 (R\$79.582 em 31 de dezembro de 2018).

## b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

|                                                                         | Saldos iniciais  | Ajuste adoção CPC 48 / IFRS 9 | Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros) | Dividendos propostos | Resultado de equivalência patrimonial | Outros           | Saldos finais    |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>                       |                  |                               |                                                          |                      |                                       |                  |                  |
| <b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>                             |                  |                               |                                                          |                      |                                       |                  |                  |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                                   | 3.946            | -                             | -                                                        | (184)                | 1.596                                 | (36)             | 5.322            |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                                  | (66.564)         | -                             | -                                                        | -                    | 28.879                                | 552              | (37.133)         |
| MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.                                      | 19.823           | -                             | 14                                                       | -                    | (6.872)                               | -                | 12.965           |
| MRV Patrimar Galeria Ltda.                                              | 33.781           | -                             | (20.524)                                                 | -                    | (2.354)                               | -                | 10.903           |
| SCPs (36)                                                               | 14.397           | -                             | 9.173                                                    | -                    | (14.069)                              | -                | 9.501            |
| SPEs (40)                                                               | 85.981           | -                             | 4.739                                                    | -                    | (10.158)                              | -                | 80.562           |
| Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL                         | 3.237            | -                             | -                                                        | -                    | -                                     | -                | 3.237            |
| Juros capitalizados                                                     | 7.478            | -                             | -                                                        | -                    | (1.416)                               | -                | 6.062            |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>                    | <b>102.079</b>   | <b>-</b>                      | <b>(6.598)</b>                                           | <b>(184)</b>         | <b>(4.394)</b>                        | <b>516</b>       | <b>91.419</b>    |
| Eliminação de participações indiretas                                   | (135.538)        | -                             | 19.791                                                   | -                    | (67.668)                              | -                | (183.415)        |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>                    | <b>(33.459)</b>  | <b>-</b>                      | <b>13.193</b>                                            | <b>(184)</b>         | <b>(72.062)</b>                       | <b>516</b>       | <b>(91.996)</b>  |
| Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado             | 46.468           | -                             | 121.048                                                  | (184)                | (92.173)                              | 516              | 75.675           |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado                      | (79.927)         | -                             | (107.855)                                                | -                    | 20.111                                | -                | (167.671)        |
| <b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>                    | <b>(33.459)</b>  | <b>-</b>                      | <b>13.193</b>                                            | <b>(184)</b>         | <b>(72.062)</b>                       | <b>516</b>       | <b>(91.996)</b>  |
| <b>Controladas:</b>                                                     |                  |                               |                                                          |                      |                                       |                  |                  |
| MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. [1]                               | 4.966            | -                             | (5.421)                                                  | -                    | 455                                   | -                | -                |
| MRV Construções Ltda.                                                   | 29.593           | -                             | -                                                        | -                    | 52                                    | -                | 29.645           |
| MRV Investimentos Ltda.                                                 | 43.761           | -                             | (43.124)                                                 | -                    | (637)                                 | -                | -                |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                                        | 51.463           | -                             | 61                                                       | -                    | (3.404)                               | -                | 48.120           |
| MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.                                         | 222.967          | -                             | (171.302)                                                | -                    | 134.252                               | -                | 185.917          |
| SCPs (255)                                                              | 259.447          | -                             | 32.030                                                   | -                    | 32.614                                | -                | 324.091          |
| SPEs (553)                                                              | 960.095          | -                             | (341.942)                                                | -                    | 344.410                               | (76.428)         | 886.135          |
| Juros capitalizados                                                     | 158.678          | -                             | -                                                        | -                    | (42.306)                              | 44.726           | 161.098          |
| <b>Total das controladas</b>                                            | <b>1.730.970</b> | <b>-</b>                      | <b>(529.698)</b>                                         | <b>-</b>             | <b>465.436</b>                        | <b>(31.702)</b>  | <b>1.635.006</b> |
| <b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>       | <b>1.833.049</b> | <b>-</b>                      | <b>(536.296)</b>                                         | <b>(184)</b>         | <b>461.042</b>                        | <b>(31.186)</b>  | <b>1.726.425</b> |
| Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual | 1.966.483        | -                             | (558.502)                                                | (184)                | 499.084                               | (31.186)         | 1.875.695        |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual                       | (133.434)        | -                             | 22.206                                                   | -                    | (38.042)                              | -                | (149.270)        |
| <b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>       | <b>1.833.049</b> | <b>-</b>                      | <b>(536.296)</b>                                         | <b>(184)</b>         | <b>461.042</b>                        | <b>(31.186)</b>  | <b>1.726.425</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b>                       |                  |                               |                                                          |                      |                                       |                  |                  |
| Total das controladas em conjunto - Consolidado                         | 1.073.855        | (1.144)                       | 7.528                                                    | -                    | (34.007)                              | (999.764)        | 46.468           |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado                      | (88.847)         | (4.101)                       | 6.869                                                    | -                    | 6.152                                 | -                | (79.927)         |
| <b>Total das controladas em conjunto</b>                                | <b>985.008</b>   | <b>(5.245)</b>                | <b>14.397</b>                                            | <b>-</b>             | <b>(27.855)</b>                       | <b>(999.764)</b> | <b>(33.459)</b>  |
| Total das controladas e controladas em conjunto - Individual            | 3.017.662        | (41.723)                      | (629.460)                                                | (66)                 | 578.788                               | (958.718)        | 1.966.483        |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual                       | (116.011)        | (5.143)                       | 18.117                                                   | -                    | (30.397)                              | -                | (133.434)        |
| <b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>                  | <b>2.901.651</b> | <b>(46.866)</b>               | <b>(611.343)</b>                                         | <b>(66)</b>          | <b>548.391</b>                        | <b>(958.718)</b> | <b>1.833.049</b> |

- [1] Perda de controle conforme nota 30.

## Notas Explicativas



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

|                                                 | 2019     |          |                |                        |                  |                  | 2018     |           |                |                        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|----------|----------|----------------|------------------------|------------------|------------------|----------|-----------|----------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                                 | MRL      | Prime    | Mar de Espanha | Acqua Patrimar Galeria | Outras SPEs (40) | Outras SCPs (36) | MRL      | Prime     | Mar de Espanha | Acqua Patrimar Galeria | Outras SPEs (40) | Outras SCPs (36) |
| Ativo circulante                                | 25.695   | 46.756   | 97.377         | 26.589                 | 80.635           | 17.080           | 170.738  | 61.430    | 154.526        | 91.399                 | 168.384          | 25.015           |
| Ativo não circulante                            | 289.272  | 277.526  | 28.590         | 22.791                 | 770.820          | 4.653            | 246.184  | 215.792   | 28.379         | 207                    | 57.382           | 3.806            |
|                                                 | 314.967  | 324.282  | 125.967        | 49.380                 | 851.455          | 21.733           | 416.922  | 277.222   | 182.905        | 91.606                 | 225.766          | 28.821           |
| Passivo circulante                              | 200.587  | 34.833   | 61.149         | 2.304                  | 61.091           | 595              | 88.374   | 86.527    | 71.413         | 27.264                 | 55.085           | 14.599           |
| Passivo não circulante                          | 99.970   | 351.847  | 38.910         | 25.271                 | 41.739           | 4.647            | 317.915  | 301.635   | 71.846         | (3.220)                | 53.545           | (7.358)          |
| Patrimônio líquido                              | 14.410   | (62.398) | 25.908         | 21.805                 | 748.625          | 16.491           | 10.633   | (110.940) | 39.646         | 67.562                 | 117.136          | 21.580           |
|                                                 | 314.967  | 324.282  | 125.967        | 49.380                 | 851.455          | 21.733           | 416.922  | 277.222   | 182.905        | 91.606                 | 225.766          | 28.821           |
| Receita operacional                             | -        | -        | 16.102         | 53.807                 | 49.447           | (795)            | 41       | 41        | 59.535         | 59.620                 | 88.047           | (1.442)          |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados | -        | -        | (4.412)        | (33.281)               | (50.147)         | (7.540)          | (2.184)  | (1.499)   | (43.341)       | (35.262)               | (73.572)         | (9.184)          |
| Receitas (despesas) operacionais                | (10.344) | (12.848) | (5.119)        | (4.719)                | (15.154)         | (15.125)         | (9.340)  | (12.047)  | (3.358)        | (12.008)               | 10.531           | (10.039)         |
| Resultado de equivalência patrimonial           | 29.595   | 83.186   | -              | -                      | -                | -                | 37.932   | 65.457    | -              | -                      | -                | -                |
| Resultado financeiro                            | (14.928) | (21.810) | (11.313)       | 206                    | 4.145            | 571              | (12.639) | (24.284)  | 6.669          | 3.425                  | (12.738)         | 629              |
| Imposto de renda e contribuição social          | -        | -        | (900)          | (1.077)                | (1.899)          | 97               | -        | -         | (1.191)        | (1.389)                | 9.537            | 89               |
| Lucro líquido do exercício                      | 4.323    | 48.528   | (5.642)        | 14.936                 | (13.608)         | (22.792)         | 13.810   | 27.668    | 18.314         | 14.386                 | 21.805           | (19.947)         |
| Participação total %                            | 36,93    | 59,51    | 50,00          | 50,00                  | De 30 a 70       | De 32 a 95       | 37,11    | 60,00     | 50,00          | 50,00                  | De 30 a 70       | De 32 a 95       |

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, são como segue:

|                                                                    | Consolidado        |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                    | 31/12/19           | 31/12/18           |
| Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação) | 6.397.658 43,56%   | 5.986.487 43,90%   |
| Sociedades em Conta de Participação (SCPs)                         | 176.388 1,20%      | 174.000 1,28%      |
| Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)                        | 629.342 4,29%      | 707.644 5,19%      |
| Outras sociedades                                                  | 682.267 4,65%      | 720.186 5,28%      |
| Empreendimentos com segregação                                     | 7.885.655 53,70%   | 7.588.317 55,65%   |
| Saldos sem segregação                                              | 6.800.668 46,30%   | 6.048.574 44,35%   |
| Total do Consolidado                                               | 14.686.323 100,00% | 13.636.891 100,00% |

## 9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

| Consolidado                                                     | Taxas médias anuais de depreciação | Saldo inicial | Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16 | Adição  | Baixa    | Transfe-rência | Saldo final |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------|---------|----------|----------------|-------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>               |                                    |               |                              |         |          |                |             |
| <b>Custo:</b>                                                   |                                    |               |                              |         |          |                |             |
| Direito de uso                                                  |                                    | -             | 70.971                       | 18.736  | -        | -              | 89.707      |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros |                                    | 36.843        | -                            | 11.275  | (1.443)  | 1.478          | 48.153      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     |                                    | 23.504        | -                            | 150     | -        | -              | 23.654      |
| Máquinas e equipamentos                                         |                                    | 263.081       | -                            | 129.223 | (1.365)  | -              | 390.939     |
| Móveis e utensílios                                             |                                    | 2.989         | -                            | 56      | (102)    | -              | 2.943       |
| Equipamentos e instalações de informática                       |                                    | 7.113         | -                            | 298     | (71)     | -              | 7.340       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 |                                    | 75.673        | -                            | 7.663   | (10.054) | 4.790          | 78.072      |
| Obras em andamento                                              |                                    | 6.656         | -                            | 17.790  | (84)     | (6.268)        | 18.094      |
| Total Custo                                                     |                                    | 415.859       | 70.971                       | 185.191 | (13.119) | -              | 658.902     |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                                   |                                    |               |                              |         |          |                |             |
| Direito de uso                                                  | Diversos                           | -             | -                            | 10.999  | -        | -              | 10.999      |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros | 15,09%                             | 15.330        | -                            | 5.252   | (619)    | -              | 19.963      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     | 10,02%                             | 2.245         | -                            | 1.716   | -        | -              | 3.961       |
| Máquinas e equipamentos                                         | 10,00%                             | 44.204        | -                            | 32.274  | (539)    | -              | 75.939      |
| Móveis e utensílios                                             | 10,00%                             | 2.511         | -                            | 103     | (81)     | -              | 2.533       |
| Equipamentos e instalações de informática                       | 19,99%                             | 6.118         | -                            | 446     | (63)     | -              | 6.501       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 | 25,19%                             | 44.597        | -                            | 16.200  | (7.548)  | -              | 53.249      |
| Total da depreciação acumulada                                  |                                    | 115.005       | -                            | 66.990  | (8.850)  | -              | 173.145     |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 300.854       | 70.971                       | 118.201 | (4.269)  | -              | 485.757     |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b>               |                                    |               |                              |         |          |                |             |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 182.685       | -                            | 121.830 | (3.661)  | -              | 300.854     |

## Notas Explicativas



| Individual                                                      | Taxas médias anuais de depreciação | Saldo inicial  | Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16 | Adição         | Baixa          | Transfêrência | Saldo final    |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>               |                                    |                |                              |                |                |               |                |
| <b>Custo:</b>                                                   |                                    |                |                              |                |                |               |                |
| Direito de uso                                                  |                                    | -              | 70.971                       | 16.557         | -              | -             | <b>87.528</b>  |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros |                                    | 29.687         | -                            | 6.407          | (67)           | 1.454         | <b>37.481</b>  |
| Aeronaves e veículos em uso                                     |                                    | 23.504         | -                            | -              | -              | -             | <b>23.504</b>  |
| Máquinas e equipamentos                                         |                                    | 259.613        | -                            | 130.083        | (1.252)        | -             | <b>388.444</b> |
| Móveis e utensílios                                             |                                    | 2.928          | -                            | 56             | (90)           | -             | <b>2.894</b>   |
| Equipamentos e instalações de informática                       |                                    | 7.077          | -                            | 296            | (61)           | -             | <b>7.312</b>   |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 |                                    | 39.285         | -                            | 4.980          | (3.865)        | 2.870         | <b>43.270</b>  |
| Obras em andamento                                              |                                    | 4.650          | -                            | 11.712         | (84)           | (4.346)       | <b>11.932</b>  |
| Total Custo                                                     |                                    | <b>366.744</b> | <b>70.971</b>                | <b>170.091</b> | <b>(5.419)</b> | <b>(22)</b>   | <b>602.365</b> |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                                   |                                    |                |                              |                |                |               |                |
| Direito de uso                                                  | Diversos                           | -              | -                            | 10.868         | -              | -             | <b>10.868</b>  |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros | 15,09%                             | 14.260         | -                            | 3.531          | (21)           | 42            | <b>17.812</b>  |
| Aeronaves e veículos em uso                                     | 10,02%                             | 2.245          | -                            | 1.696          | -              | -             | <b>3.941</b>   |
| Máquinas e equipamentos                                         | 10,00%                             | 43.640         | -                            | 32.175         | (497)          | -             | <b>75.318</b>  |
| Móveis e utensílios                                             | 10,00%                             | 2.462          | -                            | 103            | (69)           | -             | <b>2.496</b>   |
| Equipamentos e instalações de informática                       | 19,99%                             | 6.105          | -                            | 445            | (60)           | -             | <b>6.490</b>   |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 | 25,19%                             | <b>25.113</b>  | -                            | <b>7.833</b>   | <b>(2.828)</b> | <b>93</b>     | <b>30.211</b>  |
| Total da depreciação acumulada                                  |                                    | <b>93.825</b>  | -                            | <b>56.651</b>  | <b>(3.475)</b> | <b>135</b>    | <b>147.136</b> |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | <b>272.919</b> | <b>70.971</b>                | <b>113.440</b> | <b>(1.944)</b> | <b>(157)</b>  | <b>455.229</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b>               |                                    |                |                              |                |                |               |                |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | <b>157.119</b> | -                            | <b>116.505</b> | <b>(1.865)</b> | <b>1.160</b>  | <b>272.919</b> |

Conforme descrito na nota 2.2 (k), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$282.921, líquido de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$19.949 no Consolidado e Individual (R\$29.992 em 31 de dezembro de 2018).

## 10. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

| Consolidado                                       | Saldo inicial  | Adição        | Transfêrência | Saldo final    |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b> |                |               |               |                |
| <b>Custo:</b>                                     |                |               |               |                |
| Desenvolvimento de software                       | 98.221         | 4.831         | 22.592        | <b>125.644</b> |
| Licença de uso de software                        | 55.114         | 681           | -             | <b>55.795</b>  |
| Intangível em desenvolvimento                     | 31.796         | 37.212        | (22.592)      | <b>46.416</b>  |
| Marcas e patentes                                 | 24.000         | -             | -             | <b>24.000</b>  |
| Total Custo                                       | <b>209.131</b> | <b>42.724</b> | -             | <b>251.855</b> |
| <b>Amortização acumulada:</b>                     |                |               |               |                |
| Desenvolvimento de software                       | 64.195         | 17.504        | -             | <b>81.699</b>  |
| Licença de uso de software                        | 49.309         | 2.669         | -             | <b>51.978</b>  |
| Total amortização acumulada                       | <b>113.504</b> | <b>20.173</b> | -             | <b>133.677</b> |
| Total Intangível                                  | <b>95.627</b>  | <b>22.551</b> | -             | <b>118.178</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b> |                |               |               |                |
| Total Intangível                                  | <b>87.559</b>  | <b>8.068</b>  | -             | <b>95.627</b>  |

## Notas Explicativas



| Individual                                        | Saldo inicial | Adição | Trans-ferência | Saldo final    |
|---------------------------------------------------|---------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b> |               |        |                |                |
| <b>Custo:</b>                                     |               |        |                |                |
| Desenvolvimento de software                       | 97.661        | 4.831  | 22.592         | <b>125.084</b> |
| Licença de uso de software                        | 55.110        | 681    | -              | <b>55.791</b>  |
| Intangível em desenvolvimento                     | 30.589        | 36.469 | (22.592)       | <b>44.466</b>  |
| Marcas e patentes                                 | 24.000        | -      | -              | <b>24.000</b>  |
| Total Custo                                       | 207.360       | 41.981 | -              | <b>249.341</b> |
| <b>Amortização acumulada:</b>                     |               |        |                |                |
| Desenvolvimento de software                       | 63.980        | 17.413 | -              | <b>81.393</b>  |
| Licença de uso de software                        | 49.306        | 2.668  | -              | <b>51.974</b>  |
| Total amortização acumulada                       | 113.286       | 20.081 | -              | <b>133.367</b> |
| Total Intangível                                  | 94.074        | 21.900 | -              | <b>115.974</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b> |               |        |                |                |
| Total Intangível                                  | 86.764        | 7.310  | -              | 94.074         |

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

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

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

|       | Consolidado   | Individual    |
|-------|---------------|---------------|
| 2020  | <b>27.734</b> | <b>27.277</b> |
| 2021  | <b>21.445</b> | <b>20.989</b> |
| 2022  | <b>17.655</b> | <b>17.200</b> |
| 2023  | <b>15.253</b> | <b>14.806</b> |
| 2024  | <b>12.091</b> | <b>11.702</b> |
| Total | <b>94.178</b> | <b>91.974</b> |

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

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

## 11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### (a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

## Notas Explicativas



| Modalidade                                       | Vencimento do principal | Taxa efetiva a.a.   | 31/12/19   |                |           | 31/12/18  |
|--------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------|----------------|-----------|-----------|
|                                                  |                         |                     | Circulante | Não circulante | Total     | Total     |
| Individual:                                      |                         |                     |            |                |           |           |
| Debênture - 9ª Emissão - 1ª série                | 02/19 a 02/20           | CDI + 1,95%         | 48.476     | -              | 48.476    | 69.474    |
| Debênture - 9ª Emissão - 2ª série                | 02/20 a 02/22           | CDI + 2,57%         | 213.113    | 298.362        | 511.475   | 513.067   |
| Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)            | 02/22                   | IPCA + 8,52%        | 2.692      | 97.968         | 100.660   | 89.066    |
| Debênture - 11ª Emissão - 1ª série               | 09/20                   | CDI + 1,17%         | 288.757    | -              | 288.757   | 289.583   |
| Debênture - 11ª Emissão - 2ª série               | 09/21 a 09/22           | CDI + 1,56%         | 4.082      | 214.300        | 218.382   | 218.994   |
| Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)           | 09/23 e 09/24           | IPCA + 6,47%        | 2.391      | 147.572        | 149.963   | 134.623   |
| Debênture - 12ª Emissão - 1ª série               | 07/23                   | CDI + 1,52%         | 10.130     | 298.700        | 308.830   | 308.017   |
| Debênture - 12ª Emissão - 2ª série               | 07/24 e 07/25           | CDI + 1,79%         | 1.818      | 51.300         | 53.118    | 52.964    |
| Debênture - 12ª Emissão - 3ª série               | 07/23                   | CDI + 1,62%         | 3.756      | 109.130        | 112.886   | 112.580   |
| Debênture - 12ª Emissão - 4ª série               | 07/23                   | CDI + 1,62%         | 2.859      | 83.070         | 85.929    | 85.696    |
| Debênture - 15ª Emissão                          | 11/25                   | CDI + 1,19%         | 1.604      | 300.000        | 301.604   | -         |
| (-) Custo de captação                            |                         |                     | (3.898)    | (6.112)        | (10.010)  | (12.408)  |
| Total de debêntures - Individual                 |                         |                     | 575.780    | 1.594.290      | 2.170.070 | 1.861.656 |
|                                                  |                         |                     |            |                |           |           |
| CRI (10ª emissão de debêntures) (*)              | 07/19                   | 102,00% CDI + 0,76% | -          | -              | -         | 111.632   |
| CRI (Cédulas de crédito bancário)                | 06/20 a 06/21           | CDI + 2,21%         | 57.701     | 57.500         | 115.201   | 263.118   |
| CRI (13ª emissão de debêntures)                  | 09/23 a 09/24           | CDI + 0,83%         | 513        | 300.000        | 300.513   | -         |
| CRI (14ª emissão de debêntures)                  | 05/24                   | 100,4% CDI + 0,28%  | 1.492      | 360.000        | 361.492   | -         |
| Financiamento à construção                       | 08/18 a 09/24           | TR + 8,30% a 8,84%  | 10.785     | 43.081         | 53.866    | 182.301   |
| Leasing                                          | 03/17 a 09/22           | CDI + 2,00% a 2,93% | 7.090      | 8.436          | 15.526    | 25.102    |
| (-) Custo de captação                            |                         |                     | (3.585)    | (11.417)       | (15.002)  | (2.362)   |
| Total empréstimos e financiamentos - Individual  |                         |                     | 73.996     | 757.600        | 831.596   | 579.791   |
| Total Individual                                 |                         |                     | 649.776    | 2.351.890      | 3.001.666 | 2.441.447 |
|                                                  |                         |                     |            |                |           |           |
| Controladas:                                     |                         |                     |            |                |           |           |
| Debênture - 2ª Emissão - Urba                    | 06/21 a 06/23           | CDI + 1,44%         | 215        | 60.000         | 60.215    | 60.283    |
| (-) Custo de captação                            |                         |                     | (141)      | (352)          | (493)     | (633)     |
| Total de debêntures - Controladas                |                         |                     | 74         | 59.648         | 59.722    | 59.650    |
|                                                  |                         |                     |            |                |           |           |
| CRI (Cédulas de crédito bancário)                | 01/17 a 12/19           | CDI + 1,93%         | -          | -              | -         | 20.012    |
| CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)            | 03/24                   | CDI + 1,10%         | 21         | 60.000         | 60.021    | -         |
| Financiamento à construção (**)                  | 04/16 a 03/23           | TR + 13,53%         | 2.118      | 4.307          | 6.425     | 8.402     |
| Financiamento à construção                       | 05/18 a 07/23           | TR + 8,30%          | 20.168     | 56.481         | 76.649    | 333.916   |
| (-) Custo de captação                            |                         |                     | (546)      | (1.779)        | (2.325)   | (409)     |
| Total empréstimos e financiamentos - Controladas |                         |                     | 21.761     | 119.009        | 140.770   | 361.921   |
| Total Controladas                                |                         |                     | 21.835     | 178.657        | 200.492   | 421.571   |
|                                                  |                         |                     |            |                |           |           |
| Total Consolidado                                |                         |                     | 671.611    | 2.530.547      | 3.202.158 | 2.863.018 |

(\*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 24 (b).

(\*\*) Conforme mencionada na nota 24 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

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

| Modalidade                            | Série | Qtde    | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Taxa efetiva (a.a.) |
|---------------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| Debênture - 9ª Emissão - 1ª série     | Única | 17.273  | 03/17    | Semestral              | Semestral          | 02/19 a 02/20            | CDI + 1,50%            | CDI + 1,95%         |
| Debênture - 9ª Emissão - 2ª série     | Única | 49.727  | 03/17    | Semestral              | Semestral          | 02/20 a 02/22            | CDI + 2,30%            | CDI + 2,57%         |
| Debênture - 9ª Emissão - 3ª série     | Única | 8.000   | 03/17    | Parcela única          | Semestral          | 02/22                    | IPCA + 8,25%           | IPCA + 8,52%        |
| Debênture - 11ª Emissão - 1ª série    | Única | 36.450  | 09/17    | Parcela única          | Semestral          | 09/20                    | CDI + 1,00%            | CDI + 1,17%         |
| Debênture - 11ª Emissão - 2ª série    | Única | 21.430  | 09/17    | Anual                  | Semestral          | 09/21 a 09/22            | CDI + 1,50%            | CDI + 1,56%         |
| Debênture - 11ª Emissão - 3ª série    | Única | 12.120  | 09/17    | Semestral              | Semestral          | 09/23 e 09/24            | IPCA + 6,45%           | IPCA + 6,47%        |
| Debênture - 12ª Emissão - 1ª série    | Única | 29.870  | 08/18    | Parcela única          | Semestral          | 07/23                    | CDI + 1,40%            | CDI + 1,52%         |
| Debênture - 12ª Emissão - 2ª série    | Única | 5.130   | 08/18    | Anual                  | Semestral          | 07/24 e 07/25            | CDI + 1,70%            | CDI + 1,79%         |
| Debênture - 12ª Emissão - 3ª série    | Única | 10.913  | 08/18    | Parcela única          | Semestral          | 07/23                    | CDI + 1,50%            | CDI + 1,62%         |
| Debênture - 12ª Emissão - 4ª série    | Única | 8.307   | 08/18    | Parcela única          | Semestral          | 07/23                    | CDI + 1,50%            | CDI + 1,62%         |
| Debênture - 15ª Emissão               | Única | 300.000 | 11/19    | Anual                  | Semestral          | 11/25                    | CDI + 1,06%            | CDI + 1,19%         |
| Debênture - 2ª Emissão - Urba         | Única | 10.000  | 06/18    | Anual                  | Semestral          | 06/21 a 06/23            | CDI + 1,22%            | CDI + 1,44%         |
| CRI (Cédulas de crédito bancário)     | -     | -       | 06/16    | Semestral              | Mensal             | 06/20 a 06/21            | CDI + 1,60%            | CDI + 2,21%         |
| CRI (13ª emissão de debêntures)       | -     | -       | 03/19    | Semestral              | Trimestral         | 09/23 a 09/24            | 100% CDI               | CDI + 0,83%         |
| CRI (14ª emissão de debêntures)       | -     | -       | 06/19    | Parcela única          | Semestral          | 05/24                    | 100,4% CDI             | 100,4% CDI + 0,28%  |
| CRI (3ª emissão de debêntures - Urba) | -     | -       | 03/19    | Parcela única          | Trimestral         | 03/24                    | CDI + 0,20%            | CDI + 1,10%         |
| Financiamento à construção            | -     | -       | 03/16    | Mensais                | Mensais            | 04/16 a 03/23            | TR + 13,29%            | TR + 13,53%         |
| Financiamento à construção            | -     | -       | Diversos | Diversos               | Diversos           | 05/18 a 09/24            | TR + 8,30% a 8,84%     | TR + 8,30% a 8,84%  |
| Leasing                               | -     | -       | Diversos | Mensais                | Mensais            | 03/17 a 09/22            | CDI + 2,00% a 2,93%    | CDI + 2,00% a 2,93% |

## Notas Explicativas



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

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

| Modalidade                            | Qtde    | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Valor captado (*) |
|---------------------------------------|---------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Debênture - 15ª Emissão               | 300.000 | 11/19    | Anual                  | Semestral          | 11/25                    | CDI + 1,06%            | 300.000           |
| CRI (13ª emissão de debêntures)       | -       | 03/19    | Semestral              | Trimestral         | 09/23 a 09/24            | 100% CDI               | 300.000           |
| CRI (14ª emissão de debêntures)       | -       | 06/19    | Parcela única          | Semestral          | 05/24                    | 100,4% CDI             | 360.006           |
| Leasing                               | -       | 09/19    | Mensais                | Mensais            | 10/19 a 09/22            | CDI + 2,93%            | 445               |
| Financiamentos à construção           | -       | Diversos | Diversos               | Diversos           | 06/19 a 10/22            | TR + 8,30%             | 712.289           |
| Total - Individual                    |         |          |                        |                    |                          |                        | <b>1.672.740</b>  |
| CRI (3ª emissão de debêntures - Urba) | -       | 03/19    | Parcela única          | Trimestral         | 03/24                    | CDI + 0,20%            | 60.476            |
| Financiamento à construção            | -       | Diversos | Diversos               | Diversos           | 06/19 a 02/23            | TR + 8,30%             | 706.026           |
| Total - Controladas                   |         |          |                        |                    |                          |                        | <b>766.502</b>    |
| Total - Consolidado                   |         |          |                        |                    |                          |                        | <b>2.439.242</b>  |

(\*) Não são considerados os custos de captação.

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

Em 2018, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$819.094, que apresentavam vencimentos entre julho de 2018 e maio de 2022, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,00% a TR + 10,52% a.a.

Em agosto de 2018, a Companhia realizou a 12ª emissão de debêntures, com captação total de R\$542.200 conforme condições detalhadas acima e quitou antecipadamente valores parciais da 1ª série da 9ª e 11ª emissão de debêntures, no valor total de R\$185.930.

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

|                                              | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                              | 2019             | 2018             | 2019             | 2018             |
| Saldo inicial                                | 2.863.018        | 3.472.345        | 2.441.447        | 2.846.046        |
| Captações                                    | 2.439.242        | 2.119.427        | 1.672.740        | 1.270.011        |
| Encargos financeiros provisionados           | 211.910          | 260.505          | 190.126          | 220.200          |
| Ajuste ao valor justo                        | 18.558           | 6.852            | 18.558           | 6.852            |
| Custo na captação de recursos                | (21.528)         | (3.898)          | (18.942)         | (3.188)          |
| Amortização do custo na captação de recursos | 9.509            | 14.620           | 8.699            | 14.238           |
| Pagamento de principal                       | (2.099.941)      | (2.729.429)      | (1.116.299)      | (1.678.207)      |
| Pagamento de encargos financeiros            | (218.610)        | (277.404)        | (194.663)        | (234.505)        |
| Saldo final                                  | <b>3.202.158</b> | <b>2.863.018</b> | <b>3.001.666</b> | <b>2.441.447</b> |

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019, são como segue:

|                             | Consolidado      |                |                            |               |                  |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------------------|---------------|------------------|
|                             | Debêntures       | CRI            | Financiamento à construção | Leasing       | Total            |
| Real / aval                 | -                | 115.201        | -                          | 15.526        | 130.727          |
| Real / direitos creditórios | -                | -              | 136.940                    | -             | 136.940          |
| Sem garantias               | 2.240.295        | 722.026        | -                          | -             | 2.962.321        |
| Total (*)                   | <b>2.240.295</b> | <b>837.227</b> | <b>136.940</b>             | <b>15.526</b> | <b>3.229.988</b> |

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

## Notas Explicativas



Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 9.

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

| Garantias, fianças e avais             | Início     | Vencimento | Valor          |
|----------------------------------------|------------|------------|----------------|
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.  | 26/04/2017 | 15/04/2020 | 50.650         |
|                                        | 19/12/2017 | 24/11/2020 | 130.820        |
|                                        | 27/09/2018 | 27/09/2021 | 109.217        |
| Prime Incorporações e Construções S.A. | 27/09/2018 | 27/03/2020 | 4.365          |
|                                        | 27/09/2018 | 28/09/2020 | 4.365          |
|                                        | 27/09/2018 | 27/03/2021 | 4.365          |
|                                        | 27/09/2018 | 27/09/2021 | 98.223         |
|                                        | 27/09/2018 | 28/03/2022 | 120.139        |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.       | 26/06/2019 | 26/06/2024 | 150.096        |
|                                        | 18/03/2016 | 06/03/2023 | 6.425          |
|                                        | 13/06/2018 | 06/06/2023 | 60.215         |
|                                        | 28/03/2019 | 27/03/2024 | 60.476         |
|                                        |            |            | <b>799.356</b> |

(c) Vencimentos

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

| Período após a data do balanço | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| 1 ano                          | 671.611          | 415.527          | 649.776          | 325.342          |
| 2 anos                         | 443.199          | 859.529          | 388.033          | 692.170          |
| 3 anos                         | 435.888          | 551.270          | 394.231          | 429.374          |
| 4 anos                         | 758.378          | 333.196          | 736.366          | 311.454          |
| Após 4 anos                    | 893.082          | 703.496          | 833.260          | 683.107          |
| Total                          | <b>3.202.158</b> | <b>2.863.018</b> | <b>3.001.666</b> | <b>2.441.447</b> |

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

## Notas Explicativas



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

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

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

#### Outras obrigações contratuais:

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

#### (e) Alocação dos encargos financeiros

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

|                                                          | Consolidado |           | Individual |           |
|----------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                          | 2019        | 2018      | 2019       | 2018      |
| Encargos financeiros brutos                              | 235.487     | 288.330   | 203.448    | 237.189   |
| Encargos financeiros capitalizados em:                   |             |           |            |           |
| Imóveis em construção e terrenos                         | (204.393)   | (207.330) | (134.052)  | (120.844) |
| Investimentos                                            | -           | -         | (44.726)   | (41.046)  |
| Valores registrados no resultado financeiro (nota 23)    | 31.094      | 81.000    | 24.670     | 75.299    |
| <u>Encargos financeiros</u>                              |             |           |            |           |
| Saldo inicial                                            | 529.429     | 506.731   | 507.191    | 484.186   |
| Encargos financeiros capitalizados                       | 204.393     | 207.330   | 178.778    | 161.890   |
| Encargos apropriados ao resultado de:                    |             |           |            |           |
| Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 22) | (180.160)   | (182.961) | (108.091)  | (105.902) |
| Resultado de equivalência patrimonial                    | (1.416)     | (1.671)   | (43.722)   | (32.983)  |
| Saldo final                                              | 552.246     | 529.429   | 534.156    | 507.191   |
| Saldo de encargos financeiros capitalizados em:          |             |           |            |           |
| Imóveis em construção e terrenos (nota 7)                | 546.184     | 521.951   | 366.996    | 341.035   |
| Investimentos (nota 8)                                   | 6.062       | 7.478     | 167.160    | 166.156   |
|                                                          | 552.246     | 529.429   | 534.156    | 507.191   |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,33% a.a. (8,09% a.a. no mesmo período de 2018).

## Notas Explicativas



## 12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

|                         | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                         | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| INCC                    | 681.806          | 674.057          | 551.181          | 571.695          |
| IGP-M                   | 279.798          | 379.074          | 245.250          | 353.198          |
| IPCA                    | 95.322           | 91.298           | 91.459           | 91.075           |
| Outros indexadores      | 37.421           | 69.535           | 35.759           | 69.363           |
| Não remunerados         | 3.182.952        | 2.457.515        | 2.825.024        | 2.073.361        |
| Ajuste a valor presente | (141.585)        | (69.017)         | (127.515)        | (63.183)         |
| <b>Total</b>            | <b>4.135.714</b> | <b>3.602.462</b> | <b>3.621.158</b> | <b>3.095.509</b> |
| Circulante              | 742.216          | 819.511          | 576.068          | 647.585          |
| Não circulante          | 3.393.498        | 2.782.951        | 3.045.090        | 2.447.924        |
|                         | <b>4.135.714</b> | <b>3.602.462</b> | <b>3.621.158</b> | <b>3.095.509</b> |

Em 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.357.258 no Consolidado e R\$2.044.701 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$1.831.806 e R\$1.480.080 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b), calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

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

Em 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.773.903 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.218.501 em 31 de dezembro de 2018).

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

| Período após a data do balanço | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                | 31/12/19         | 31/12/18         | 31/12/19         | 31/12/18         |
| 1 ano                          | 742.216          | 819.511          | 576.068          | 647.585          |
| 2 anos                         | 1.268.369        | 1.279.623        | 1.041.805        | 1.057.767        |
| 3 anos                         | 800.645          | 596.412          | 751.306          | 541.009          |
| 4 anos                         | 611.124          | 291.163          | 583.930          | 266.469          |
| Após 4 anos                    | 713.360          | 615.753          | 668.049          | 582.679          |
| <b>Total</b>                   | <b>4.135.714</b> | <b>3.602.462</b> | <b>3.621.158</b> | <b>3.095.509</b> |

## 13. Adiantamentos de clientes

|                                | Consolidado    |                | Individual     |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | 31/12/19       | 31/12/18       | 31/12/19       | 31/12/18       |
| Adiantamentos por recebimentos | 74.337         | 81.485         | 44.411         | 47.220         |
| Adiantamentos por permutas     | 635.599        | 887.645        | 434.510        | 606.528        |
|                                | <b>709.936</b> | <b>969.130</b> | <b>478.921</b> | <b>653.748</b> |
| Circulante                     | 223.281        | 312.469        | 151.771        | 216.269        |
| Não circulante                 | 486.655        | 656.661        | 327.150        | 437.479        |
|                                | <b>709.936</b> | <b>969.130</b> | <b>478.921</b> | <b>653.748</b> |

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem

**Notas Explicativas**

principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2019, do total de adiantamentos por permutas, R\$278.572 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$352.789 em 31 de dezembro de 2018).

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

| Período após a data do balanço | Consolidado    |          | Individual     |          |
|--------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|
|                                | 31/12/19       | 31/12/18 | 31/12/19       | 31/12/18 |
| 1 ano                          | <b>223.281</b> | 312.469  | <b>151.771</b> | 216.269  |
| 2 anos                         | <b>272.746</b> | 370.987  | <b>176.421</b> | 249.143  |
| Após 2 anos                    | <b>213.909</b> | 285.674  | <b>150.729</b> | 188.336  |
| Total                          | <b>709.936</b> | 969.130  | <b>478.921</b> | 653.748  |

**Adiantamentos por recebimentos**

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

**Adiantamentos por permutas**

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

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

| Período após a data do balanço | 31/12/19       | 31/12/18 |
|--------------------------------|----------------|----------|
| 1 ano                          | <b>855.217</b> | 719.167  |
| 2 anos                         | <b>24.616</b>  | 33.520   |
|                                | <b>879.833</b> | 752.687  |

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 28.

**14. Obrigações sociais e trabalhistas**

|                                                   | Consolidado    |          | Individual    |          |
|---------------------------------------------------|----------------|----------|---------------|----------|
|                                                   | 31/12/19       | 31/12/18 | 31/12/19      | 31/12/18 |
| Salários e ordenados                              | <b>22.969</b>  | 25.331   | <b>11.152</b> | 11.737   |
| Encargos sociais                                  | <b>19.195</b>  | 20.992   | <b>9.349</b>  | 10.364   |
| Provisão de férias, 13º salário e encargos        | <b>69.765</b>  | 68.997   | <b>34.853</b> | 36.420   |
| Provisão para PLR de empregados e administradores | <b>25.286</b>  | 23.738   | <b>24.703</b> | 23.203   |
| Outros                                            | <b>2.704</b>   | 1.221    | <b>861</b>    | 639      |
| Total                                             | <b>139.919</b> | 140.279  | <b>80.918</b> | 82.363   |

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

## Notas Explicativas



## 15. Obrigações fiscais

|                                                 | Consolidado   |               | Individual    |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 31/12/19      | 31/12/18      | 31/12/19      | 31/12/18      |
| Imposto de renda e contribuição social          | 12.018        | 13.794        | 6.082         | 6.270         |
| PIS e COFINS a recolher                         | 44.600        | 39.923        | 37.519        | 31.793        |
| Impostos e contribuições retidos de terceiros   | 11.584        | 11.492        | 7.387         | 6.719         |
| Impostos e contribuições retidos sobre salários | 7.532         | 7.553         | 6.007         | 6.021         |
| Outros                                          | 846           | 387           | 637           | 358           |
| <b>Total</b>                                    | <b>76.580</b> | <b>73.149</b> | <b>57.632</b> | <b>51.161</b> |

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$98.544 e R\$71.485 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$107.405 e R\$77.257 em 31 de dezembro de 2018), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

## 16. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2019 e de 2018. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

|                               | Saldo inicial  | Adições        | Baixas           | Trans-ferência | Saldo final    |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>Consolidado:</b>           |                |                |                  |                |                |
| Circulante                    | 42.564         | 123.530        | (120.940)        | (12.692)       | 32.462         |
| Não circulante                | 94.683         | -              | -                | 12.692         | 107.375        |
| <b>Total – exercício 2019</b> | <b>137.247</b> | <b>123.530</b> | <b>(120.940)</b> | <b>-</b>       | <b>139.837</b> |
| <b>Total – exercício 2018</b> | <b>144.579</b> | <b>91.513</b>  | <b>(98.845)</b>  | <b>-</b>       | <b>137.247</b> |
| <b>Individual:</b>            |                |                |                  |                |                |
| Circulante                    | 22.135         | 67.957         | (64.861)         | (8.898)        | 16.333         |
| Não circulante                | 47.955         | -              | -                | 8.898          | 56.853         |
| <b>Total – exercício 2019</b> | <b>70.090</b>  | <b>67.957</b>  | <b>(64.861)</b>  | <b>-</b>       | <b>73.186</b>  |
| <b>Total – exercício 2018</b> | <b>69.769</b>  | <b>53.220</b>  | <b>(52.899)</b>  | <b>-</b>       | <b>70.090</b>  |

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

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

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

A movimentação das provisões é como segue:

## Notas Explicativas



|                               | Saldo inicial | Adições        | Reversões       | Pagamentos       | Atualização monetária | Saldo final    |
|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Consolidado</b>            |               |                |                 |                  |                       |                |
| Cíveis                        | 52.361        | 123.583        | (17.078)        | (108.136)        | 9.555                 | 60.285         |
| Trabalhistas                  | 39.301        | 38.023         | (8.072)         | (35.805)         | 7.522                 | 40.969         |
| Tributárias                   | 551           | 1.061          | (858)           | (487)            | 31                    | 298            |
| Ambientais                    | 16            | 2.882          | (6)             | (2.874)          | 2                     | 20             |
| <b>Total – exercício 2019</b> | <b>92.229</b> | <b>165.549</b> | <b>(26.014)</b> | <b>(147.302)</b> | <b>17.110</b>         | <b>101.572</b> |
| <b>Total – exercício 2018</b> | <b>95.805</b> | <b>152.046</b> | <b>(40.378)</b> | <b>(131.891)</b> | <b>16.647</b>         | <b>92.229</b>  |
| <b>Individual</b>             |               |                |                 |                  |                       |                |
| Cíveis                        | 31.346        | 72.841         | (11.686)        | (62.042)         | 5.954                 | 36.413         |
| Trabalhistas                  | 34.885        | 28.604         | (6.362)         | (28.394)         | 6.594                 | 35.327         |
| Tributárias                   | 543           | 728            | (689)           | (318)            | 31                    | 295            |
| Ambientais                    | 8             | 1.731          | -               | (1.723)          | 2                     | 18             |
| <b>Total – exercício 2019</b> | <b>66.782</b> | <b>103.904</b> | <b>(18.737)</b> | <b>(92.477)</b>  | <b>12.581</b>         | <b>72.053</b>  |
| <b>Total – exercício 2018</b> | <b>70.626</b> | <b>91.154</b>  | <b>(28.480)</b> | <b>(79.406)</b>  | <b>12.888</b>         | <b>66.782</b>  |

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

| Natureza     | Consolidado    |                 |                |                 | Individual     |                 |                |                 |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|              | 31/12/19       |                 | 31/12/18       |                 | 31/12/19       |                 | 31/12/18       |                 |
|              | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis |
| Cível        | 28.141         | 5.594           | 29.583         | 5.400           | 16.388         | 3.589           | 17.863         | 3.451           |
| Trabalhista  | 3.073          | 758             | 3.434          | 803             | 2.042          | 523             | 2.297          | 573             |
| Tributária   | 855            | 25              | 647            | 49              | 682            | 24              | 556            | 45              |
| Criminal     | 174            | -               | 127            | -               | 147            | -               | 108            | -               |
| Ambiental    | 216            | 4               | 187            | 3               | 151            | 3               | 122            | 1               |
| <b>Total</b> | <b>32.459</b>  | <b>6.381</b>    | <b>33.978</b>  | <b>6.255</b>    | <b>19.410</b>  | <b>4.139</b>    | <b>20.946</b>  | <b>4.070</b>    |

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, os quais têm essencialmente as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$232.502 e R\$130.334 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019 (R\$203.444 e R\$113.773 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente). Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados.

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

## Notas Explicativas



## 18. Partes relacionadas

|                                                                |      | Consolidado |          |          |          | Individual |          |          |          |
|----------------------------------------------------------------|------|-------------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|
|                                                                |      | Ativo       |          | Passivo  |          | Ativo      |          | Passivo  |          |
|                                                                |      | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19 | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 | 31/12/19 | 31/12/18 |
| <b>Aplicações financeiras e TVM</b>                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A. (Inter)                                       | [1]  | 263.622     | 151.218  | -        | -        | 263.622    | 151.218  | -        | -        |
| <b>Dividendos a receber</b>                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Controladas                                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                               |      | -           | -        | -        | -        | -          | 66       | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                        |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)                    |      | 184         | -        | -        | -        | 184        | -        | -        | -        |
| <b>Cientes por prestação de serviços</b>                       |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Controladas                                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRV Construções Ltda. (MC)                                     | [2]  | -           | 434      | -        | -        | -          | -        | -        | -        |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                               | [3]  | -           | -        | -        | -        | 57         | 53       | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                        |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporações e Construções S.A. (Prime)                 | [3]  | -           | 29       | -        | -        | -          | 29       | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRV Serviços de Engenharia Ltda.                               | [4]  | 7           | 35       | -        | -        | 7          | 35       | -        | -        |
| Banco Inter S.A.                                               | [5]  | 4           | -        | -        | -        | 4          | -        | -        | -        |
| SCPs e SPEs                                                    |      | -           | 11       | -        | -        | -          | 32       | -        | -        |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária       |      | -           | 32       | -        | -        | -          | 32       | -        | -        |
| <b>Créditos com empresas ligadas</b>                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SPEs                                                           | [6]  | 18.245      | 17.427   | -        | -        | 666.310    | 545.144  | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                        |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                         | [7]  | 87          | -        | -        | -        | 83         | -        | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                          | [7]  | 816         | 3.456    | -        | -        | 816        | -        | -        | -        |
| Reserva Macaúba Loteamento Ltda.                               | [7]  | 8.939       | 1.095    | -        | -        | -          | -        | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária       | [7]  | 10.431      | 20.147   | -        | -        | 10.431     | 20.147   | -        | -        |
| <b>Outros ativos</b>                                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Controladas                                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (MDI)                    | [8]  | -           | -        | -        | -        | -          | 18       | -        | -        |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                               | [8]  | -           | -        | -        | -        | 52         | 325      | -        | -        |
| SCPs e SPEs                                                    | [8]  | 1.056       | 824      | -        | -        | 15.858     | 25.784   | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                        |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporação e Construções S.A.                          | [8]  | 131         | 1.626    | -        | -        | 75         | 1.536    | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                          | [8]  | 986         | 691      | -        | -        | 951        | 542      | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária       | [8]  | 2.572       | -        | -        | -        | 232        | -        | -        | -        |
| Acionista controlador                                          | [9]  | 34.771      | -        | -        | -        | 34.771     | -        | -        | -        |
| <b>Fornecedores</b>                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Controladas                                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRV Construções Ltda.                                          | [2]  | -           | -        | -        | -        | -          | -        | 29.856   | 33.626   |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| T Lott Advocacia                                               | [10] | -           | -        | 78       | 10       | -          | -        | 76       | 8        |
| <b>Contas a pagar por aquisição de investimento</b>            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)           | [11] | -           | -        | 27.919   | 9.037    | -          | -        | -        | -        |
| <b>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</b> |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SPEs                                                           | [12] | -           | -        | 17.583   | 17.628   | -          | -        | 17.583   | 22.541   |
| Controladas em conjunto                                        |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                         | [13] | -           | -        | 37.357   | 39.442   | -          | -        | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                          | [13] | -           | -        | 62.540   | 44.109   | -          | -        | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                     |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária       | [13] | -           | -        | 15.490   | 9.599    | -          | -        | -        | -        |
| <b>Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)</b>         |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas:                                    |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.  | [14] | -           | -        | 60.428   | 535      | -          | -        | 58.314   | 535      |

## Notas Explicativas



|                                                          |      | Consolidado |       |         |       | Individual |       |         |         |
|----------------------------------------------------------|------|-------------|-------|---------|-------|------------|-------|---------|---------|
|                                                          |      | Receita     |       | Despesa |       | Receita    |       | Despesa |         |
|                                                          |      | 2019        | 2018  | 2019    | 2018  | 2019       | 2018  | 2019    | 2018    |
| <b>Receita operacional líquida</b>                       |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Receitas de serviços de construção                       |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Controladas                                              |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| MRV Construções Ltda.                                    | [2]  | 1.924       | 7.700 | -       | -     | -          | -     | -       | -       |
| <b>Receita financeira</b>                                |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Aplicações financeiras e TVM                             |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Outras partes relacionadas                               |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Banco Inter S.A.                                         | [1]  | 10.703      | 9.774 | -       | -     | 10.703     | 9.774 | -       | -       |
| Créditos com empresas ligadas                            |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Controladas em conjunto                                  |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                   | [7]  | 24          | 949   | -       | -     | 24         | 949   | -       | -       |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                    | [7]  | 12          | 34    | -       | -     | 12         | 34    | -       | -       |
| Reserva Macaúba Loteamento Ltda.                         | [7]  | 329         | -     | -       | -     | -          | -     | -       | -       |
| Outras partes relacionadas                               |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação             | [7]  | 809         | 1.378 | -       | -     | 809        | 1.378 | -       | -       |
| <b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b> |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Controladas                                              |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                         | [3]  | -           | -     | -       | -     | 280        | 245   | -       | -       |
| Controladas em conjunto                                  |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                   | [3]  | 868         | 1.005 | -       | -     | 868        | 1.005 | -       | -       |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                    | [3]  | 876         | 918   | -       | -     | 876        | 918   | -       | -       |
| Outras partes relacionadas:                              |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.           | [3]  | 1.737       | 1.692 | -       | -     | 1.737      | 1.692 | -       | -       |
| MRV Serviços de Engenharia Ltda.                         | [4]  | 79          | 149   | -       | -     | 79         | 149   | -       | -       |
| Banco Inter S.A.                                         | [5]  | 692         | 461   | -       | -     | 692        | 461   | -       | -       |
| Outros                                                   |      | 33          | 64    | -       | -     | 313        | 64    | -       | -       |
| Venda de controlada                                      |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Outras partes relacionadas:                              |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Acionista controlador                                    | [9]  | 34.771      | -     | -       | -     | 34.771     | -     | -       | -       |
| <b>Custos e despesas operacionais</b>                    |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados         |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Controladas                                              |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| MRV Construções Ltda.                                    | [2]  | -           | -     | -       | -     | -          | -     | 329.256 | 238.192 |
| Despesas gerais e administrativas                        |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Outras partes relacionadas                               |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| T Lott Advocacia                                         | [10] | -           | -     | 4.479   | 4.714 | -          | -     | 4.330   | 4.714   |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações  | [14] | -           | -     | 4.455   | 5.869 | -          | -     | 4.288   | 5.641   |
| Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.                       | [15] | -           | -     | 546     | 382   | -          | -     | 546     | 382     |
| <b>Despesa financeira</b>                                |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Serviço de comissionamento                               |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Outras partes relacionadas                               |      |             |       |         |       |            |       |         |         |
| Banco Inter S.A.                                         | [16] | -           | -     | 1.379   | -     | -          | -     | 1.364   | -       |

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações apresentam rendimento de 100,98% do CDI no Consolidado e Individual (105,75% em 31 de dezembro de 2018).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, que montam em R\$575.728, foram eliminadas no processo de consolidação, restando a receita com controladas em conjunto (nota 21). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, e para a controlada Urba com pagamento mensal de R\$4 por empreendimento e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas de fornecedores da Companhia descontadas junto ao banco.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2019, R\$20.047 no Consolidado e R\$11.108 no Individual (R\$7.366 em 31 de dezembro de 2018), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 1,64% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2018). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$14.077 em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

## Notas Explicativas



- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$5.012.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
  - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$579 e R\$535, respectivamente.
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação tem vigência até 31 de agosto de 2020, é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal total de R\$9 (R\$8 em 31 de dezembro de 2018). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, foram de R\$92 (R\$86 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a serviços de comissionamento na emissão de CRIs para a Companhia e controlada.

## Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

Remuneração do pessoal-chave

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

|                                              | Consolidado   |               | Individual    |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                              | 2019          | 2018          | 2019          | 2018          |
| Benefícios de curto prazo a administradores: |               |               |               |               |
| Honorários da administração (*)              | 18.248        | 13.832        | 16.368        | 12.781        |
| Participação nos lucros e resultados         | 10.156        | 9.491         | 9.881         | 9.281         |
| Benefícios assistenciais                     | 514           | 427           | 432           | 350           |
| Benefícios de longo prazo a administradores: |               |               |               |               |
| Previdência privada                          | 625           | 525           | 582           | 484           |
| Plano de opção de ações                      | 3.897         | 3.472         | 3.897         | 3.472         |
|                                              | <b>33.440</b> | <b>27.747</b> | <b>31.160</b> | <b>26.368</b> |

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

**Notas Explicativas**

Em 15 de março de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$37.000.

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

**19. Patrimônio líquido****(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$4.282.130 (R\$4.079.770 em 31 de dezembro de 2018), representado por 444.139 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

| Acionistas                                   | Quantidade (em milhares) de ações em |              |                |              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|                                              | 31/12/19                             |              | 31/12/18       |              |
|                                              | Ordinárias                           | %            | Ordinárias     | %            |
| Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador) | 139.711                              | 31,5         | 142.314        | 32,0         |
| Administradores                              | 7.153                                | 1,6          | 7.394          | 1,7          |
| Conselho fiscal e comitês executivos         | 194                                  | 0,0          | 99             | 0,0          |
| Ações em tesouraria                          | 318                                  | 0,1          | 3.128          | 0,7          |
| Outros acionistas                            | 296.763                              | 66,8         | 291.204        | 65,6         |
| <b>Total</b>                                 | <b>444.139</b>                       | <b>100,0</b> | <b>444.139</b> | <b>100,0</b> |

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos (reduções) de capital, conforme segue:

| Data da aprovação                                                          | Número de ações | Preço unitário | Valor total do aumento (redução) de capital | Valor do capital após aumento (redução) de capital | Total de ações após a emissão |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Exercício findo em 31 dezembro de 2019:</b>                             | (mil)           | R\$            | R\$mil                                      | R\$mil                                             | (mil)                         |
| 25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal    | -               | -              | 202.360                                     | 4.282.130                                          | 444.139                       |
| <b>Exercício findo em 31 dezembro de 2018:</b>                             |                 |                |                                             |                                                    |                               |
| 12/12/18 Cisão LOG Commercial Properties e Participações S.A. (nota 8 (a)) | -               | -              | (1.000.093)                                 | 4.079.770                                          | 444.139                       |
| 19/04/18 Capitalização de reserva de retenção de lucros                    | -               | -              | 309.918                                     | 5.079.863                                          | 444.139                       |

**(b) Reservas de capital**

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (d) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá

**Notas Explicativas**

utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

**(c) Reservas de lucro***Reserva legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$34.512 (R\$34.515 em 31 de dezembro de 2018), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

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

*Reserva de retenção de lucros*

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$491.800, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2018, no montante de R\$475.933, para esta reserva, e a capitalização de R\$43.929, sem emissão de novas ações.

Em 1º de janeiro de 2018, a Companhia reconheceu nesta rubrica do patrimônio líquido o efeito da adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9 no valor de R\$104.107.

*Ações em tesouraria*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi aprovado pelo Conselho de Administração autorizar por 12 meses, a partir de 20 de dezembro de 2017, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 15.000 mil ações deste programa, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram transferidas 2.810 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (1.703 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme demonstrado abaixo:

| Espécie                | Quantidade (mil) |            |              |             | Custo em reais (por ação) das ações adquiridas |        |        | Valor de mercado (*) |
|------------------------|------------------|------------|--------------|-------------|------------------------------------------------|--------|--------|----------------------|
|                        | Saldo inicial    | Adquiridas | Transferidas | Saldo final | Média ponderada                                | Máximo | Mínimo |                      |
| <b>Exercício 2019:</b> |                  |            |              |             |                                                |        |        |                      |
| Ações ordinárias       | 3.128            | -          | (2.810)      | 318         | -                                              | -      | -      | 6.853                |
| <b>Exercício 2018:</b> |                  |            |              |             |                                                |        |        |                      |
| Ações ordinárias       | 2.291            | 2.540      | (1.703)      | 3.128       | 12,05                                          | 12,30  | 11,75  | 38.662               |

(\*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi transferida uma perda líquida de R\$19.729 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (perda de R\$172 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

**Notas Explicativas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. recomprou 1.182.627 ações de sua própria emissão, pelo valor total de R\$1.765 (378.477 ações pelo valor de R\$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação nas rubricas "Ações em tesouraria" e "Participações de acionistas não controladores" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme suas respectivas participações acionárias.

**(d) Plano de opções de ações**

O plano I de outorga de opções de compra de ações corresponde a 5% do total de ações do capital social da Companhia, limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2019 (mesma quantidade em 31 de dezembro de 2018).

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o plano II de outorga de opção de compra de ações da Companhia, com a concessão de até 6.500 mil opções de ações.

O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

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

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

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

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

## Notas Explicativas



A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e informações complementares são demonstradas como segue:

| Programa                         | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2019 (Ações mil) |            |                         |           |             |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
|                                  |                             | Saldo inicial                 | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 4                                | 89                          | 1.122                         | -          | (36)                    | (1.086)   | -           |
| 5                                | 15                          | 837                           | -          | -                       | (837)     | -           |
| 6                                | 33                          | 1.325                         | -          | (3)                     | (830)     | 492         |
| 7                                | 72                          | 1.303                         | -          | (12)                    | (652)     | 639         |
| 8                                | 62                          | 1.504                         | -          | (14)                    | (165)     | 1.325       |
| 9                                | 74                          | 1.488                         | -          | (19)                    | (58)      | 1.411       |
| 10                               | 83                          | 1.834                         | -          | (25)                    | (19)      | 1.790       |
| 11                               | 86                          | -                             | 2.352      | (8)                     | (6)       | 2.338       |
|                                  |                             | 9.413                         | 2.352      | (117)                   | (3.653)   | 7.995       |
| Preço médio ponderado das opções |                             | 10.60                         | 15.51      | 12.28                   | 8.29      | 13.07       |

| Programa                         | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2018 (Ações mil) |            |                         |           |             |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
|                                  |                             | Saldo inicial                 | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 3                                | -                           | 924                           | -          | (20)                    | (904)     | -           |
| 4                                | 91                          | 1.235                         | -          | (9)                     | (104)     | 1.122       |
| 5                                | 25                          | 837                           | -          | -                       | -         | 837         |
| 6                                | 82                          | 1.349                         | -          | (16)                    | (8)       | 1.325       |
| 7                                | 75                          | 1.316                         | -          | (11)                    | (2)       | 1.303       |
| 8                                | 64                          | 1.512                         | -          | (6)                     | (2)       | 1.504       |
| 9                                | 76                          | 1.500                         | -          | (11)                    | (1)       | 1.488       |
| 10                               | 85                          | -                             | 1.843      | (9)                     | -         | 1.834       |
|                                  |                             | 8.673                         | 1.843      | (82)                    | (1.021)   | 9.413       |
| Preço médio ponderado das opções |                             | 9.90                          | 14.52      | 10.67                   | 11.73     | 10.60       |

| Programa | Outras informações               |                               |                                    |                                                    |                                        |
|----------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
|          | Número de ações exercíveis (mil) | Custo das opções no exercício | Custo das opções a ser reconhecido | Período remanescente do custo das opções (em anos) | Vida contratual remanescente (em anos) |
| 6        | 492                              | -                             | -                                  | -                                                  | 2,0                                    |
| 7        | 639                              | 792                           | -                                  | -                                                  | 3,0                                    |
| 8        | 178                              | 1.134                         | 1.037                              | 1,0                                                | 4,0                                    |
| 9        | 197                              | 1.498                         | 2.616                              | 2,0                                                | 5,0                                    |
| 10       | 164                              | 1.987                         | 4.749                              | 3,0                                                | 6,0                                    |
| 11       | 109                              | 1.951                         | 8.365                              | 4,1                                                | 7,1                                    |
| 2019     | 1.779                            | 7.362                         | 16.767                             | 3,3                                                | 5,3                                    |
| 2018     | 4.018                            | 6.481                         | 13.813                             | 3,3                                                | 4,4                                    |

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$6 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R\$242 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

Em 31 de dezembro de 2019, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 7.995 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,77% em relação ao total de ações da Companhia de 444.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, considerando a data de cada exercício, foi de R\$18,80 (R\$14,73 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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

Até 31 de dezembro de 2019, foram concedidas 95,07% e 64,54% do total de opções aprovadas pelos planos I e II, respectivamente (95,07% e 28,35%, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

**Notas Explicativas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram recebidos R\$11.566 (R\$12.217 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) referentes a 2.810 mil opções exercidas em 2019 (1.703 mil opções exercidas em 2017 e 2018), e foram entregues 2.810 mil ações ordinárias (1.703 mil ações ordinárias em 2018), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) acima.

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

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

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

**(e) Dividendos***Mínimo obrigatório*

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, "ad referendum" da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2019 (os de 2018 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

|                                                                                          | 2019     | 2018     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Lucro do exercício                                                                       | 690.245  | 690.308  |
| Reserva legal - 5% do lucro do exercício                                                 | (34.512) | (34.515) |
| Lucro disponível para distribuição                                                       | 655.733  | 655.793  |
| Dividendos propostos:                                                                    |          |          |
| Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição                         | 163.933  | 163.948  |
| Totais                                                                                   | 163.933  | 163.948  |
| Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria - mil | 443.821  | 441.011  |
| Dividendos propostos por ação                                                            | 0.3694   | 0.3718   |

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

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2017, no valor de R\$155.183, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 19 de abril de 2018 e pagos em 15 de junho de 2018, sendo R\$0,35121304 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 28 de maio de 2018.

## Notas Explicativas

*Extraordinários*

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

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor aproximado de R\$155.000, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em 27 de abril de 2018, no montante final de R\$154.914, sendo R\$0,34879569 por ação.

Em 21 de dezembro de 2018, foi pago R\$145.532 de dividendos extraordinários, sendo R\$0,33 por ação, com base na Proposta de Orçamento de Capital, aprovada na AGOE de 19 de abril de 2018.

(f) Participações não controladoras

|                                                       | Consolidado |          |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------|
|                                                       | 2019        | 2018     |
| Saldo no início do exercício                          | 244.141     | 255.359  |
| Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9                   | -           | (4.484)  |
| Distribuições líquidas a acionistas não controladores | (35.678)    | (43.071) |
| Ações em tesouraria adquiridas                        | -           | (846)    |
| Transações de capital                                 | 925         | (30.646) |
| Participação nos lucros do exercício                  | 57.631      | 67.829   |
| Saldo no fim do exercício                             | 267.019     | 244.141  |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$925 (uma redução de R\$30.646 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) e uma perda líquida de R\$6.024 (perda de R\$15.912 em 2018) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(g) Lucro por ação

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

|                                                                        | Consolidado e Individual |         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
|                                                                        | 2019                     | 2018    |
| Lucro básico por ação:                                                 |                          |         |
| Lucro líquido do exercício                                             | 690.245                  | 690.308 |
| Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares) | 442.103                  | 442.851 |
| Lucro por ação básico - em R\$                                         | 1,56128                  | 1,55878 |
| Lucro diluído por ação:                                                |                          |         |
| Lucro líquido do exercício                                             | 690.245                  | 690.308 |
| Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares) | 442.103                  | 442.851 |
| Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)      | 1.813                    | 2.198   |
| Total de ações após efeito diluidor (mil)                              | 443.916                  | 445.049 |
| Lucro por ação diluído - em R\$                                        | 1,55490                  | 1,55108 |

## 20. Informação por segmento

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

**Notas Explicativas**

- i. Incorporação imobiliária residencial: divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros;
- ii. Loteamentos urbanos (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais; e
- iii. Locação de imóveis residenciais: a Luggo, nova linha de negócios da Companhia, iniciou suas operações comerciais em janeiro de 2019, e tem como objetivo a locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A Companhia tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender da valorização de mercado, disponibilizar para venda um grupo de empreendimentos.

Os segmentos loteamento urbano, representado pela controlada Urba e locação de imóveis residenciais, não atendem os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre os mesmos.

## 21. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

|                                    | Consolidado |           | Individual |           |
|------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                    | 2019        | 2018      | 2019       | 2018      |
| Receita operacional bruta          |             |           |            |           |
| Incorporação imobiliária           | 6.612.609   | 6.421.583 | 3.472.226  | 3.163.535 |
| Unidades imobiliárias permutadas   | 56.648      | 41.165    | 17.948     | 26.260    |
| Distratos                          | (424.419)   | (845.771) | (179.156)  | (370.881) |
| Provisão para risco de crédito     | (57.521)    | (87.368)  | (28.840)   | (48.702)  |
| Receitas de serviços de construção | 1.924       | 7.700     | -          | -         |
|                                    | 6.189.241   | 5.537.309 | 3.282.178  | 2.770.212 |
| Impostos sobre as vendas           | (133.519)   | (118.314) | (69.055)   | (57.961)  |
| Receita operacional líquida        | 6.055.722   | 5.418.995 | 3.213.123  | 2.712.251 |

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como segue:

|                                                       | Consolidado |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                       | 2019        | 2018        |
| Receita líquida proveniente de unidades em construção | 5.379.412   | 5.044.964   |
| Custos dos imóveis vendidos em construção             | (3.673.036) | (3.308.305) |
| Lucros reconhecidos                                   | 1.706.376   | 1.736.659   |

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são de R\$119.112 e R\$172.213, respectivamente.

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

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

## Notas Explicativas



## 22. Custos e despesas operacionais

|                                                             | Consolidado |             | Individual  |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                             | 2019        | 2018        | 2019        | 2018        |
| Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:        |             |             |             |             |
| Encargos financeiros (nota 11 (e))                          | (180.160)   | (182.961)   | (108.091)   | (105.902)   |
| Custos de terrenos, construção e manutenção                 | (4.033.295) | (3.437.528) | (2.161.733) | (1.755.862) |
| Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados   | (4.213.455) | (3.620.489) | (2.269.824) | (1.861.764) |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas:              |             |             |             |             |
| Salários, encargos e benefícios                             | (283.376)   | (289.534)   | (217.054)   | (205.534)   |
| Honorários da administração                                 | (17.540)    | (13.169)    | (15.660)    | (12.118)    |
| Participação no resultado de funcionários e administradores | (29.790)    | (28.868)    | (29.779)    | (28.797)    |
| Despesa com plano de opções                                 | (7.362)     | (6.481)     | (7.362)     | (6.481)     |
| Comissões e corretagens                                     | (140.012)   | (131.915)   | (73.953)    | (65.236)    |
| Consultorias e serviços                                     | (77.073)    | (82.169)    | (57.936)    | (60.181)    |
| Propaganda e publicidade                                    | (144.562)   | (138.493)   | (96.423)    | (86.552)    |
| Utilidades (água, luz e telefone)                           | (13.718)    | (12.885)    | (10.875)    | (9.959)     |
| Despesas de depreciação e amortização                       | (47.738)    | (39.115)    | (39.889)    | (30.904)    |
| Treinamentos                                                | (2.608)     | (3.252)     | (2.110)     | (3.203)     |
| Outras despesas                                             | (180.149)   | (187.452)   | (137.783)   | (146.706)   |
| Total despesas com vendas, gerais e administrativas         | (943.928)   | (933.333)   | (688.824)   | (655.671)   |
| Classificadas como:                                         |             |             |             |             |
| Despesas com vendas                                         | (592.252)   | (585.959)   | (366.847)   | (338.456)   |
| Despesas gerais e administrativas                           | (351.676)   | (347.374)   | (321.977)   | (317.215)   |
|                                                             | (943.928)   | (933.333)   | (688.824)   | (655.671)   |

|                                                        | Consolidado |          | Individual |          |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                        | 2019        | 2018     | 2019       | 2018     |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:     |             |          |            |          |
| Contingências                                          | (45.963)    | (37.579) | (31.331)   | (23.304) |
| Crédito imobiliário                                    | (43.699)    | (34.370) | (38.581)   | (27.366) |
| Resultado na venda de imobilizado                      | 105         | (158)    | 251        | (160)    |
| Doações – Instituto MRV                                | (6.901)     | (6.676)  | (6.901)    | (6.676)  |
| Outras:                                                |             |          |            |          |
| Receitas (*)                                           | 38.914      | 6.543    | 44.825     | 5.188    |
| Despesas                                               | (28.057)    | (23.142) | (20.853)   | (20.115) |
| Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas | (85.601)    | (95.382) | (52.590)   | (72.433) |

(\*) Em 2019, Consolidado e Individual, inclui ganhos com a venda de cotas para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (nota 1), no valor de R\$16.003.

## 23. Despesas e receitas financeiras

|                                                                 | Consolidado |           | Individual |          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|----------|
|                                                                 | 2019        | 2018      | 2019       | 2018     |
| Despesas financeiras:                                           |             |           |            |          |
| Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11 (e)) | (31.094)    | (81.000)  | (24.670)   | (75.299) |
| Taxas, tarifas e impostos                                       | (11.799)    | (11.331)  | (5.844)    | (6.171)  |
| Outras despesas financeiras                                     | (15.226)    | (10.576)  | (12.579)   | (8.451)  |
|                                                                 | (58.119)    | (102.907) | (43.093)   | (89.921) |
| Receitas financeiras:                                           |             |           |            |          |
| Rendimentos de aplicações financeiras                           | 85.879      | 126.931   | 74.410     | 105.266  |
| Juros de contratos de mútuo (nota 18 item 7)                    | 1.174       | 2.361     | 845        | 2.361    |
| Outras receitas financeiras                                     | 31.811      | 30.126    | 21.862     | 13.824   |
|                                                                 | 118.864     | 159.418   | 97.117     | 121.451  |
| Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária     | 76.499      | 80.119    | 38.988     | 42.680   |
|                                                                 | 195.363     | 239.537   | 136.105    | 164.131  |
| Resultado financeiro                                            | 137.244     | 136.630   | 93.012     | 74.210   |

## Notas Explicativas



## 24. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os índices de endividamento são conforme segue:

|                                                              | Consolidado |             | Individual  |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                              | 31/12/19    | 31/12/18    | 31/12/19    | 31/12/18    |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                     | 3.202.158   | 2.863.018   | 3.001.666   | 2.441.447   |
| Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários | (2.085.113) | (2.427.974) | (1.472.219) | (1.666.106) |
| Dívida líquida                                               | 1.117.045   | 435.044     | 1.529.447   | 775.341     |
| Patrimônio líquido ("PL")                                    | 5.108.789   | 4.874.586   | 4.841.770   | 4.630.445   |
| Dívida líquida / PL                                          | 21.9%       | 8.9%        | 31.6%       | 16.7%       |

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

| Consolidado                                                              | Nota   | 31/12/19       |             | 31/12/18       |             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                                                          |        | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros:                                                      |        |                |             |                |             |
| Custo amortizado                                                         |        | 3.306.024      | 3.306.024   | 3.050.740      | 3.050.740   |
| Clientes por incorporação de imóveis                                     | 6      | 2.708.422      | 2.708.422   | 2.283.413      | 2.283.413   |
| Créditos com empresas ligadas                                            | 18     | 38.518         | 38.518      | 42.125         | 42.125      |
| Caixa e bancos                                                           | 4      | 557.802        | 557.802     | 721.292        | 721.292     |
| Clientes por prestação de serviços                                       | 6      | 1.282          | 1.282       | 3.910          | 3.910       |
| Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*) |        | 1.572.116      | 1.572.116   | 1.724.604      | 1.724.604   |
| Fundos de investimentos restritos                                        | 5      | 1.139.288      | 1.139.288   | 1.407.134      | 1.407.134   |
| Fundos de investimentos não restritos                                    | 5      | 6              | 6           | 18             | 18          |
| Certificados de depósitos bancários (CDB)                                | 4 e 5  | 137.713        | 137.713     | 98.179         | 98.179      |
| Instrumentos financeiros derivativos                                     | 24 (b) | 44.805         | 44.805      | 17.922         | 17.922      |
| Aplicação vinculada em poupança                                          | 5      | 250.088        | 250.088     | 198.163        | 198.163     |
| Consórcio imobiliário                                                    | 5      | 216            | 216         | 3.188          | 3.188       |
| Passivos financeiros:                                                    |        |                |             |                |             |
| Custo amortizado                                                         |        | 7.726.569      | 7.759.288   | 6.805.573      | 6.835.374   |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                 | 11     | 2.951.535      | 2.984.254   | 2.646.183      | 2.675.984   |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos                                 | 12     | 4.135.714      | 4.135.714   | 3.602.462      | 3.602.462   |
| Fornecedores                                                             |        | 303.645        | 303.645     | 379.989        | 379.989     |
| Contas a pagar por aquisição de investimento                             | 18     | 27.919         | 27.919      | 9.037          | 9.037       |
| Outras contas a pagar                                                    |        | 307.756        | 307.756     | 167.902        | 167.902     |
| Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)          |        | 250.623        | 250.623     | 216.835        | 216.835     |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                 | 11     | 250.623        | 250.623     | 216.835        | 216.835     |

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

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

## Notas Explicativas



O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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

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

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

| Tipo de operação | Contratação | Ativo / Passivo           | Vencimento | Valor nominal | Ponta ativa | Ponta passiva | 31/12/18                  | Efeito total no resultado |                    |
|------------------|-------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
|                  |             |                           |            |               |             |               | Valor justo do derivativo | Ganho (perda) na operação | Marcação a mercado |
| Swap             | 03/16       | TR + 13,29% / CDI + 2,55% | 03/23      | 8.136         | 8.402       | 8.183         | 475                       | 219                       | 256                |
| Swap (*)         | 03/17       | IPCA + 8,25% / 132,2% CDI | 02/22      | 80.000        | 87.364      | 82.457        | 6.717                     | 4.907                     | 1.810              |
| Swap (*)         | 09/17       | IPCA + 6,45% / 122,1% CDI | 09/24      | 121.200       | 129.359     | 123.814       | 10.730                    | 5.545                     | 5.185              |
|                  |             |                           |            |               |             |               | <u>17.922</u>             | <u>10.671</u>             | <u>7.251</u>       |
|                  |             |                           |            |               |             |               |                           | Consolidado               | Individual         |
|                  |             |                           |            |               |             |               | Ativo não circulante      | <u>17.922</u>             | <u>17.447</u>      |

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

|      | Efeito no resultado |                    |        |                   |                    |        |
|------|---------------------|--------------------|--------|-------------------|--------------------|--------|
|      | Consolidado         |                    |        | Individual        |                    |        |
|      | Ganho na operação   | Marcação a mercado | Total  | Ganho na operação | Marcação a mercado | Total  |
| 2018 | 6.656               | 4.074              | 10.730 | 6.702             | 4.078              | 10.780 |

## Notas Explicativas



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

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

### Contabilidade de *hedge*

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

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

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

Em outubro de 2018, o Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

|                       | Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> ) |                      | Item protegido        |
|-----------------------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                       |                                             |                      | 9ª emissão (3ª série) |
| Valor nominal         | 80.000                                      |                      | 80.000                |
| Data de início        | 03/17                                       |                      | 03/17                 |
| Data de vencimento    | 02/22                                       |                      | 02/22                 |
|                       | <b>Ponta ativa</b>                          | <b>Ponta passiva</b> |                       |
| Variáveis subjacentes | IPCA + 8,25%                                | 132,20% do CDI       | IPCA + 8,25%          |

|                       | Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> ) |                      | Item protegido         |
|-----------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                       |                                             |                      | 11ª emissão (3ª série) |
| Valor nominal         | 121.200                                     |                      | 121.200                |
| Data de início        | 09/17                                       |                      | 09/17                  |
| Data de vencimento    | 09/24                                       |                      | 09/24                  |
|                       | <b>Ponta ativa</b>                          | <b>Ponta passiva</b> |                        |
| Variáveis subjacentes | IPCA + 6,45%                                | 122,10% do CDI       | IPCA + 6,45%           |

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

## Notas Explicativas



| Hedge de valor justo                                            | Valores<br>nacionais | Taxas                 | Valor justo | Efeito no<br>resultado | Valor justo | Efeito no<br>resultado |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
|                                                                 |                      |                       | 31/12/19    | 2019                   | 31/12/18    | 2018                   |
| 9ª emissão (3ª série)                                           | 80.000               | IPCA + 8,25%          | (100.660)   | (4.719)                | (92.549)    | (12.549)               |
| 11ª emissão (3ª série)                                          | 121.000              | IPCA + 6,45%          | (149.963)   | (13.839)               | (131.169)   | (9.969)                |
| Empréstimos financiamentos e debêntures<br>(Itens protegidos)   | 201.000              |                       | (250.623)   | (18.558)               | (223.718)   | (22.518)               |
| Pontas ativas                                                   |                      |                       |             |                        |             |                        |
| Operação de swap                                                | 80.000               | IPCA + 8,25%          | 100.660     | 4.719                  | 92.549      | 12.549                 |
| Operação de swap                                                | 121.000              | IPCA + 6,45%          | 149.963     | 13.839                 | 131.169     | 9.969                  |
| Instrumentos financeiros derivativos<br>(Instrumentos de hedge) | 201.000              |                       | 250.623     | 18.558                 | 223.718     | 22.518                 |
| Pontas passivas                                                 |                      |                       |             |                        |             |                        |
|                                                                 |                      | 132,20% CDI           | (82.245)    | (164)                  | (82.457)    | (2.457)                |
|                                                                 |                      | 122,10% CDI           | (124.081)   | (772)                  | (123.814)   | (2.614)                |
|                                                                 |                      |                       | (206.326)   | (936)                  | (206.271)   | (5.071)                |
|                                                                 |                      | Posição líquida swap  | 44.297      | 17.622                 | 17.447      | 17.447                 |
|                                                                 |                      | Posição líquida total | (206.326)   | (936)                  | (206.271)   | (5.071)                |

## (c) Gerenciamento de riscos

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

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

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

Risco de mercado

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

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

## Notas Explicativas



| Indicadores             | Ativo financeiro | Passivo financeiro | Ativo (passivo) financeiro exposto líquido | Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/19 | Taxa anual estimada para 2020 (*) | Variação entre taxas para cada cenário | Efeito financeiro total estimado | Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido |
|-------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Cenário provável</b> |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        |                                  |                                                       |
| CDI                     | 1.328.570        | (3.056.505)        | (1.727.935)                                | 5,95%                                       | 4,56% (i)                         | -1,39%                                 | 24.018                           | 10.191                                                |
| IGP-M                   | 118.300          | (279.798)          | (161.498)                                  | 7,32%                                       | 5,85% (i)                         | -1,47%                                 | 2.374                            | 1.007                                                 |
| INCC (ii)               | 764.867          | (681.806)          | 83.061                                     | 4,14%                                       | 5,30% (i)                         | 1,16%                                  | 964                              | 964                                                   |
| TR                      | 256.318          | (144.895)          | 111.423                                    | 0,00%                                       | 0,01% (i)                         | 0,01%                                  | 11                               | 5                                                     |
| IPCA                    | 390.109          | (345.945)          | 44.164                                     | 3,91%                                       | 5,30% (i)                         | 1,39%                                  | 614                              | 261                                                   |
| INPC (ii)               | -                | (22.807)           | (22.807)                                   | 4,48%                                       | 5,30% (i)                         | 0,82%                                  | (187)                            | (79)                                                  |
|                         |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        | <b>27.794</b>                    | <b>12.349</b>                                         |
| <b>Cenário I</b>        |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        |                                  |                                                       |
| CDI                     | 1.328.570        | (3.056.505)        | (1.727.935)                                | 5,95%                                       | 5,70%                             | -0,25%                                 | 4.320                            | 1.833                                                 |
| IGP-M                   | 118.300          | (279.798)          | (161.498)                                  | 7,32%                                       | 7,31%                             | -0,01%                                 | 16                               | 7                                                     |
| INCC                    | 764.867          | (681.806)          | 83.061                                     | 4,14%                                       | 3,98%                             | -0,16%                                 | (133)                            | (133)                                                 |
| TR                      | 256.318          | (144.895)          | 111.423                                    | 0,00%                                       | 0,01%                             | 0,01%                                  | 11                               | 5                                                     |
| IPCA                    | 390.109          | (345.945)          | 44.164                                     | 3,91%                                       | 3,98%                             | 0,07%                                  | 31                               | 13                                                    |
| INPC                    | -                | (22.807)           | (22.807)                                   | 4,48%                                       | 6,63%                             | 2,15%                                  | (490)                            | (208)                                                 |
|                         |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        | <b>3.755</b>                     | <b>1.517</b>                                          |
| <b>Cenário II</b>       |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        |                                  |                                                       |
| CDI                     | 1.328.570        | (3.056.505)        | (1.727.935)                                | 5,95%                                       | 6,84%                             | 0,89%                                  | (15.379)                         | (6.525)                                               |
| IGP-M                   | 118.300          | (279.798)          | (161.498)                                  | 7,32%                                       | 8,78%                             | 1,46%                                  | (2.358)                          | (1.001)                                               |
| INCC                    | 764.867          | (681.806)          | 83.061                                     | 4,14%                                       | 2,65%                             | -1,49%                                 | (1.238)                          | (1.238)                                               |
| TR                      | 256.318          | (144.895)          | 111.423                                    | 0,00%                                       | 0,01%                             | 0,01%                                  | 11                               | 5                                                     |
| IPCA                    | 390.109          | (345.945)          | 44.164                                     | 3,91%                                       | 2,65%                             | -1,26%                                 | (556)                            | (236)                                                 |
| INPC                    | -                | (22.807)           | (22.807)                                   | 4,48%                                       | 7,95%                             | 3,47%                                  | (791)                            | (336)                                                 |
|                         |                  |                    |                                            |                                             |                                   |                                        | <b>(20.311)</b>                  | <b>(9.331)</b>                                        |

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Para o INCC e o INPC, como não havia projeção de mercado disponível para 2020, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

(\*) Projeção para o ano 2020.

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

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

**Risco de liquidez**

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

**Tabela do risco de liquidez e juros**

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

## Notas Explicativas



|                                        | Em até 1<br>ano  | De 1 a 2<br>anos | De 2 a 3<br>anos | Acima de 3<br>anos | Total            |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>Consolidado:</b>                    |                  |                  |                  |                    |                  |
| Passivos atrelados a taxas pós-fixadas | 1.201.156        | 912.077          | 810.403          | 2.062.759          | 4.986.395        |
| Passivos atrelados a taxas pré-fixadas | 13.882           | 10.215           | 8.725            | 88.235             | 121.057          |
| Passivos não remunerados               | 381.526          | 1.834.613        | 454.874          | 438.204            | 3.109.217        |
| <b>Total</b>                           | <b>1.596.564</b> | <b>2.756.905</b> | <b>1.274.002</b> | <b>2.589.198</b>   | <b>8.216.669</b> |
| <b>Individual:</b>                     |                  |                  |                  |                    |                  |
| Passivos atrelados a taxas pós-fixadas | 1.095.933        | 847.010          | 774.816          | 2.024.089          | 4.741.848        |
| Passivos atrelados a taxas pré-fixadas | 13.640           | 9.973            | 8.483            | 85.286             | 117.382          |
| Passivos não remunerados               | 267.735          | 1.633.218        | 415.902          | 391.980            | 2.708.835        |
| <b>Total</b>                           | <b>1.377.308</b> | <b>2.490.201</b> | <b>1.199.201</b> | <b>2.501.355</b>   | <b>7.568.065</b> |

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

(d) Risco de câmbio

O Grupo não possui ativos e passivos indexados a moedas estrangeiras.

(e) Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação a contas a receber, é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2. (e).

(f) Risco socioambiental

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

## 25. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

|                            | Consolidado    |               | Individual    |               |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                            | 31/12/19       | 31/12/18      | 31/12/19      | 31/12/18      |
| Imposto de renda (IRPJ)    | 31.742         | 26.569        | 15.262        | 11.180        |
| Contribuição social (CSLL) | 16.653         | 13.857        | 7.969         | 5.832         |
| PIS                        | 9.328          | 7.739         | 4.481         | 3.311         |
| COFINS                     | 43.171         | 35.762        | 20.923        | 15.504        |
| <b>Total</b>               | <b>100.894</b> | <b>83.927</b> | <b>48.635</b> | <b>35.827</b> |
| Circulante                 | 54.378         | 49.799        | 27.303        | 21.689        |
| Não circulante             | 46.516         | 34.128        | 21.332        | 14.138        |
|                            | <b>100.894</b> | <b>83.927</b> | <b>48.635</b> | <b>35.827</b> |

## Notas Explicativas



A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

|                                                | Consolidado |          | Individual |          |
|------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                | 2019        | 2018     | 2019       | 2018     |
| Saldo inicial                                  | (40.426)    | (46.747) | (17.012)   | (21.095) |
| Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:            |             |          |            |          |
| Patrimônio líquido (adoção do CPC 48 / IFRS 9) | -           | 2.036    | -          | 1.092    |
| Resultado do exercício                         | (7.969)     | 4.285    | (6.219)    | 2.991    |
| Saldo final                                    | (48.395)    | (40.426) | (23.231)   | (17.012) |

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

|                                                  | Consolidado |          | Individual |          |
|--------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                  | 31/12/19    | 31/12/18 | 31/12/19   | 31/12/18 |
| Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:                    |             |          |            |          |
| Parcela não recebida por incorporação de imóveis | (49.972)    | (42.244) | (24.237)   | (18.158) |
| (-) Adiantamentos de clientes                    | 1.577       | 1.818    | 1.006      | 1.146    |
| Valor líquido                                    | (48.395)    | (40.426) | (23.231)   | (17.012) |

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

|                                                   | Consolidado |           |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                   | 2019        | 2018      |
| Receita de incorporação imobiliária - controladas | 2.866.439   | 2.744.492 |
| Alíquota nominal (*)                              | 1,92%       | 1,92%     |
| <b>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</b>              |             |           |
| Receita de incorporação imobiliária               | (55.036)    | (52.694)  |
| Receitas financeiras - controladas (**)           | (7.394)     | (12.909)  |
| IRPJ e CSLL nas controladas                       | (62.430)    | (65.603)  |
| IRPJ e CSLL no Individual                         | (65.694)    | (54.676)  |
| Outros                                            | (1.920)     | (150)     |
| Despesa no resultado                              | (130.044)   | (120.429) |
| Composição da despesa no resultado - Consolidado: |             |           |
| Corrente                                          | (122.075)   | (124.714) |
| Diferida                                          | (7.969)     | 4.285     |
|                                                   | (130.044)   | (120.429) |

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

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

|                                                                | Individual |           |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                                | 2019       | 2018      |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social       | 755.939    | 744.984   |
| Alíquota - IRPJ e CSLL                                         | 34%        | 34%       |
| Despesa nominal                                                | (257.019)  | (253.295) |
| <b>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</b>                           |            |           |
| Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados | 171.620    | 186.453   |
| Patrimônios de afetação                                        | 5.359      | 17.439    |
| Outras (adições) exclusões permanentes                         | 14.346     | (5.273)   |
| Despesa no resultado                                           | (65.694)   | (54.676)  |
| Composição da despesa no resultado - Individual:               |            |           |
| Corrente                                                       | (59.475)   | (57.667)  |
| Diferida                                                       | (6.219)    | 2.991     |
|                                                                | (65.694)   | (54.676)  |

## 26. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

## Notas Explicativas



|                                                                                    | Consolidado |         | Individual |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------------|---------|
|                                                                                    | 2019        | 2018    | 2019       | 2018    |
| Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))                                   | 204.393     | 207.330 | 178.778    | 161.890 |
| Direito de uso (adoção inicial do CPC 06 (R2) e remensuração) (nota 9)             | 89.707      | -       | 87.528     | -       |
| Dividendos propostos (nota 19 (e))                                                 | 163.933     | 163.948 | 163.933    | 163.948 |
| Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing                               | 445         | 1.757   | 445        | 1.757   |
| Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19 (a)) | 202.360     | 309.918 | 202.360    | 309.918 |

## 27. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

|                                                                                                          | 31/12/19     |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                          | Consolidado  | Individual   |
| <b>Empreendimentos em construção</b>                                                                     |              |              |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>                                            |              |              |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |              |              |
| (a) Receita de vendas contratadas                                                                        | 49.958.641   | 30.176.015   |
| <u>Receita de vendas apropriadas:</u>                                                                    |              |              |
| Receita de vendas apropriadas                                                                            | (48.336.244) | (29.098.601) |
| Distratos - receitas estornadas                                                                          | 6.809        | 3.373        |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas                                                               | (48.329.435) | (29.095.228) |
| Receita de vendas a apropriar (a+b)                                                                      | 1.629.206    | 1.080.787    |
| <b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>                                                         | 89           | 56 (*)       |
| <b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita</b> | 791          | 555 (*)      |
| <b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>                                                            |              |              |
| Ajustes em receitas apropriadas                                                                          | 6.809        | 3.373        |
| Ajustes em contas a receber de clientes                                                                  | (6.363)      | (3.093)      |
| Receita indenização por distratos                                                                        | (89)         | (56)         |
| Passivo - devolução por distrato                                                                         | 357          | 224          |
| <b>(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)</b>                                           |              |              |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |              |              |
| (a) Custo orçado                                                                                         | 16.636.095   | 9.745.233    |
| <u>Custo incorrido:</u>                                                                                  |              |              |
| Custos de construção                                                                                     | (15.662.619) | (9.088.294)  |
| Distratos - custos de construção                                                                         | 2.335        | 1.231        |
| (b) Custo incorrido líquido                                                                              | (15.660.284) | (9.087.063)  |
| Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)                                                             | 975.811      | 658.170      |
| <b>(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)</b>                                        |              |              |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |              |              |
| (a) Custo orçado                                                                                         | 5.509.129    | 3.263.301    |
| (b) Custo incorrido                                                                                      | (2.359.324)  | (1.292.122)  |
| Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)                                                           | 3.149.805    | 1.971.179    |

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

(\*\*) Não considera encargos financeiros.

## Notas Explicativas



## 28. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

| Itens                                        | Tipo de cobertura                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Importância segurada |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Seguro de construção (risco engenharia)      | Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.                                                                       | 12.042.529           |
| Responsabilidade civil profissional material | Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se. | 260.821              |
| Seguro garantia pós entrega                  | Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.                                                                                                                                                                                        | 366.180              |
| Seguro multirisco                            | Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.                                                                                                                                            | 283.230              |
| Responsabilidade civil (Obras em construção) | Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.                                                                                        | 603.500              |
| Seguro garantia do construtor                | Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.                                                                                                                                                                                | 1.887.697            |
| Seguro de riscos diversos                    | Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.                                                                                                                                                                     | 7.253                |
| Responsabilidade civil (Administradores)     | Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).                                                                                                                                                                                                                                              | 120.000              |
| Seguro de automóvel                          | Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.                                                                                                                                                                | 1.055                |
| Seguro prestamista                           | Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.                                                                                                                                                                                                            | 28.169               |
| Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais | Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.                                                                                                                                                                                 | 621.083              |
| Seguro residencial                           | Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.                                                                                                                                   | 20.032               |
| Seguro empresarial                           | Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.                                                                                                                                     | 100.275              |
| Seguro aeronáutico                           | Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguras.                                                            | 368.724              |
| Seguro garantia judicial                     | Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.                                                                                       | 133.406              |
| Seguro infraestrutura                        | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.                                                                                                                                                                    | 27.143               |
| Seguro garantia de entrega do imóvel         | Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.                                                                                                                                                                                                       | 261.893              |
| Seguro garantia para obras de infraestrutura | Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.                                                                                                                                                                                          | 270.149              |
| Seguro garantia financeiro                   | Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.                                                                                                                                                                                     | 2.906                |

## Notas Explicativas



### 29. Compromisso

A Companhia usualmente faz investimentos de marketing em agremiações e atividades ligadas ao esporte. No momento, encontra-se em fase de negociação para aquisição do *naming rights* do novo estádio do Clube Atlético Mineiro bem como contratação de patrocínios esportivos adicionais, com o mesmo clube. A formalização desta transação, e consequente materialização do investimento, não será feita antes da conclusão das referidas negociações e todos os trâmites que dispõem o Estatuto e as Políticas da Companhia.

Em função do exposto acima, nenhuma provisão referente a essa transação foi registrada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

### 30. Evento subsequente

#### Investimento na AHS

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”), a qual detinha participação na AHS Residential LLC (“AHS Residential”) através da AHS Development LLC (“AHS Development”), holding domiciliada nos Estados Unidos.

A AHS Residential é uma sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

Em 23 de dezembro de 2019, a MDI, até então controlada pela Companhia, recebeu aporte da Costellis International Limited (“Costellis”) no valor de R\$685.694 (US\$166.235) referente à participação na empresa AHS Development. Neste momento, a MDI passou a ser coligada da Companhia, sendo a Costellis a controladora da referida empresa.

Pela incorporação da MDI, a Companhia emitiu e outorgou à Costellis, 37.286.595 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Para determinar a relação de troca, foi utilizado a cotação média de ações da Companhia (MRVE3) no âmbito da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 24 de dezembro de 2019, correspondente a R\$18,39 (dezoito reais e trinta e nove centavos). Adicionalmente, a Costellis recebeu bônus de subscrição, que dá direito à subscrição de certo número de ações de emissão da Companhia, a ser determinado da seguinte forma:

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

O preço de emissão das ações bônus em ambos casos será de R\$0,01 (um centavo de real).

Em 31 de janeiro de 2020, a Companhia transferiu a totalidade da participação detida na AHS Development para sua controlada MRV (US) Holdings Corporation.

Em 21 de fevereiro de 2020, a MRV (US) Holdings Corporation efetuou a captação de US\$47.000 com prazo de cinco anos, juros remuneratórios de 4% a.a. pagos semestralmente e pagamento do principal no vencimento final.

**Notas Explicativas****31. Aprovações das demonstrações financeiras**

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 02 de março de 2020.

**Proposta de Orçamento de Capital****ORÇAMENTO DE CAPITAL**

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$483 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

|                                         | 2019               |
|-----------------------------------------|--------------------|
|                                         | <u>R\$ milhões</u> |
| <b>APLICAÇÕES</b>                       |                    |
| Capital de giro e aquisição de terrenos | 492                |
| <b>FONTES</b>                           |                    |
| Retenção de Lucros                      | 492                |

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

| POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA |                    |              |                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Companhia:                                                                                                                   | Posição em         |              |                    |              |
| MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.                                                                                          | 30/12/2019         |              |                    |              |
|                                                                                                                              | (Em Unidades)      |              |                    |              |
| Acionista                                                                                                                    | Ações Ordinárias   |              | Total              |              |
|                                                                                                                              | Quantidade         | %            | Quantidade         | %            |
| Rubens Menin Teixeira de Souza <sup>(1)</sup>                                                                                | 139.610.740        | 31,4         | 139.610.740        | 31,4         |
| Dynamo                                                                                                                       | 29.533.078         | 6,6          | 29.533.078         | 6,6          |
| Atmos Capital                                                                                                                | 22.291.378         | 5,0          | 22.291.378         | 5,0          |
| Ações em Tesouraria                                                                                                          | 318.543            | 0,1          | 318.543            | 0,1          |
| Outros Acionistas <sup>(2)</sup>                                                                                             | 252.385.945        | 56,9         | 252.385.945        | 56,9         |
| <b>Total</b>                                                                                                                 | <b>444.139.684</b> | <b>100,0</b> | <b>444.139.684</b> | <b>100,0</b> |

<sup>(1)</sup> Posição acionária independente de aluguéis.

<sup>(2)</sup> Em 30/12/2019, 252.385.945 ações eram detidas por 35.904 acionistas, nenhum dos quais detinha, individualmente, mais de 5% das ações da MRV Engenharia e Participações S.A.

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES |                                              |              |                                                 |          |                                         |              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|--------------|
| E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO         |                                              |              |                                                 |          |                                         |              |
| Posição em 30/12/2019                           |                                              |              |                                                 |          |                                         |              |
| Acionista                                       | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades) | %            | Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades) | %        | Quantidade Total de Ações (Em Unidades) | %            |
| <b>Controlador<sup>(1)(2)</sup></b>             | <b>139.711.308</b>                           | <b>31,5</b>  | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>139.711.308</b>                      | <b>31,5</b>  |
| <b>Administradores<sup>(1)</sup></b>            | <b>7.347.365</b>                             | <b>1,7</b>   | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>7.347.365</b>                        | <b>1,7</b>   |
| Conselho de Administração                       | 3.334.947                                    | 0,8          | -                                               | -        | 3.334.947                               | 0,8          |
| Diretoria                                       | 3.818.208                                    | 0,9          | -                                               | -        | 3.818.208                               | 0,9          |
| Conselho Fiscal                                 | 42.403                                       | 0,0          | -                                               | -        | 42.403                                  | 0,0          |
| Comitês Estatutários                            | 151.807                                      | 0,0          | -                                               | -        | 151.807                                 | 0,0          |
| <b>Ações em Tesouraria</b>                      | <b>318.543</b>                               | <b>0,1</b>   | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>318.543</b>                          | <b>0,1</b>   |
| <b>Outros Acionistas</b>                        | <b>296.762.468</b>                           | <b>66,7</b>  | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>296.762.468</b>                      | <b>66,7</b>  |
| <b>Total</b>                                    | <b>444.139.684</b>                           | <b>100,0</b> | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>444.139.684</b>                      | <b>100,0</b> |
| <b>Ações em Circulação</b>                      | <b>296.762.468</b>                           | <b>66,7</b>  | <b>-</b>                                        | <b>-</b> | <b>296.762.468</b>                      | <b>66,7</b>  |

<sup>(1)</sup> Posição acionária independente de aluguéis.

<sup>(2)</sup> Soma das posições de Rubens Menin Teixeira de Souza e sua esposa Beatriz Nazareth Teixeira de Souza.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

| <b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES<br/>E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b><br><b>Posição em 31/12/2018</b> |                                                         |              |                                                            |          |                                                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Acionista</b>                                                                                                                   | <b>Quantidade de Ações Ordinárias<br/>(Em Unidades)</b> | <b>%</b>     | <b>Quantidade de Ações Preferenciais<br/>(Em Unidades)</b> | <b>%</b> | <b>Quantidade Total de Ações<br/>(Em Unidades)</b> | <b>%</b>     |
| <b>Controlador<sup>(1)(2)</sup></b>                                                                                                | <b>142.314.231</b>                                      | <b>32,0</b>  | -                                                          | -        | <b>142.314.231</b>                                 | <b>32,0</b>  |
| <b>Administradores<sup>(1)</sup></b>                                                                                               | <b>7.394.052</b>                                        | <b>1,7</b>   | -                                                          | -        | <b>7.394.052</b>                                   | <b>1,7</b>   |
| Conselho de Administração                                                                                                          | 3.051.010                                               | 0,7          | -                                                          | -        | 3.051.010                                          | 0,7          |
| Diretoria                                                                                                                          | 4.343.042                                               | 1,0          | -                                                          | -        | 4.343.042                                          | 1,0          |
| <b>Conselho Fiscal</b>                                                                                                             | <b>2.403</b>                                            | <b>0</b>     | -                                                          | -        | <b>2.403</b>                                       | <b>0</b>     |
| <b>Comitês Estatutários</b>                                                                                                        | <b>97.035</b>                                           | <b>0</b>     | -                                                          | -        | <b>97.035</b>                                      | <b>0</b>     |
| <b>Ações em Tesouraria</b>                                                                                                         | <b>3.128.057</b>                                        | <b>0,7</b>   | -                                                          | -        | <b>3.128.057</b>                                   | <b>0,7</b>   |
| <b>Outros Acionistas</b>                                                                                                           | <b>291.203.906</b>                                      | <b>65,6</b>  | -                                                          | -        | <b>291.203.906</b>                                 | <b>65,6</b>  |
| <b>Total</b>                                                                                                                       | <b>444.139.684</b>                                      | <b>100,0</b> | -                                                          | -        | <b>444.139.684</b>                                 | <b>100,0</b> |
| <b>Ações em Circulação</b>                                                                                                         | <b>291.203.906</b>                                      | <b>65,6</b>  | -                                                          | -        | <b>291.203.906</b>                                 | <b>65,6</b>  |

(1) Posição acionária independente de aluguéis.

(2) Soma das posições de Rubens Menin Teixeira de Souza e sua esposa Beatriz Nazareth Teixeira de Souza.

**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia:

A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da MRV Engenharia e Participações S.A.  
Belo Horizonte - MG

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

### Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

### Base para opinião

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

### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho  
Notas explicativas 2.2(a) e 21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### Principais assuntos de auditoria

De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – Revenue from contract with customer) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto

significativo para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra.

Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis.

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Provisões e Passivos contingentes – riscos cíveis, trabalhistas e tributários

Notas explicativas 2.2(m) e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria

O reconhecimento e mensuração das Provisões e divulgação dos passivos contingentes relativos a processos judiciais e administrativos de natureza cível, trabalhista e tributária, requer exercício de julgamento da Companhia para avaliar a existência de uma obrigação presente e da probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação.

A avaliação dos riscos associados a tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões.

Obtivemos a relação de processos judiciais e administrativos nos quais a Companhia é parte, a avaliação da Companhia quanto à mensuração e probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, bem como a avaliação dos assessores externos da Companhia quanto à mensuração e probabilidade do risco de perda.

Com base nestas informações, avaliamos os critérios utilizados pela Companhia para reconhecimento, mensuração e divulgação das Provisões, bem como a suficiência destas, levando em consideração as avaliações efetuadas pelos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, informações históricas de pagamentos e reversões. Analisamos também as divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

**Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
  - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
  - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
  - Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
  - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
  - Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.
- Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 02 de março de 2020

Marco Túlio Fernandes Ferreira  
Contador CRC MG-058176/O-0

**Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A  
CNPJ/MF: 08.343.492/0001-20  
NIRE: 31.300.023.907

**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404/1976 e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, datado de 02 de março de 2020, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A em 31 de dezembro de 2019 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte/MG, 02 de Março de 2020.

Thiago da Costa e Silva Lott    Fernando Henrique da Fonseca  
Conselheiro      Conselheiro

Paulino Ferreira Leite  
Conselheiro

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

Belo Horizonte, 02 de março de 2020

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, 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 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

---

Rafael N. Menin Teixeira de Souza  
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

---

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues  
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

---

Marcelo Paulino Santana  
Diretor de Controladoria

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

Belo Horizonte, 02 de março de 2020

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, 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 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

---

Rafael N. Menin Teixeira de Souza  
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

---

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues  
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

---

Marcelo Paulino Santana  
Diretor de Controladoria