



Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Informações Contábeis Intermediárias, Consolidadas e Individuais, para o trimestre findo em 31 de março de 2020 e Relatório de Revisão do Auditor Independente

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.



Informações Trimestrais

31 de março de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais.....	1
Balancos patrimoniais	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Demonstração do valor adicionado	11
Notas explicativas às informações trimestrais.....	12



KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Preparação das informações contábeis intermediárias

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, 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 à aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Retificação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.4, os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 (IAS 8) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) (IAS 1) - Apresentação das Demonstrações financeiras. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos



no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Felipe Augusto Silva Fernandes', written over a faint grid background.

Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Ativo			Reapresentado		Reapresentado
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.193	781	1.768	730
Títulos e valores mobiliários	3	31.734	38.438	20.189	28.006
Clientes	4	35.726	34.019	26.348	29.694
Lotes a comercializar	5	87.970	102.860	50.571	51.990
Despesas antecipadas		863	1.129	42	5
Outros		4.278	3.255	3.518	2.557
Total do ativo circulante		162.764	180.482	102.436	112.982
Ativo não circulante					
Clientes	4	95.897	93.648	55.183	50.703
Lotes a comercializar	5	208.569	149.814	150.055	149.814
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	512	508	512	508
Créditos com empresas ligadas	18	9.482	8.939	9.482	8.939
Despesas antecipadas		936	1.897	317	317
Outros		19	1.292	19	-
Total do ativo realizável a longo prazo		315.415	256.098	215.568	210.281
Investimento	6	18.640	17.302	63.725	50.238
Imobilizado e intangível		5.087	4.813	5.064	4.789
Total do ativo não circulante		339.142	278.213	284.357	265.308
Total do ativo		501.906	458.695	386.793	378.290
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		2.764	1.728	6.999	827
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	2.440	1.667	2.440	1.667
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	53.302	11.209	1.150	1.000
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	3.214	3.404	2.584	2.736
Adiantamentos de clientes	10	5.792	4.529	144	153
Provisão para manutenção de imóveis	11	762	161	620	161
Impostos diferidos	12	2.473	2.226	1.885	2.203
Outros		3.257	1.666	-	94
Total do passivo circulante		74.004	26.590	15.822	8.841
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	121.869	122.175	121.869	122.175
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	158.726	158.909	106.900	106.900
Adiantamentos de clientes	10	39.882	41.915	39.411	39.411
Provisão para manutenção de imóveis	11	1.609	2.142	767	1.266
Impostos diferidos	12	6.266	6.282	3.707	3.405
Outras contas a pagar		3.788	5.821	2.722	2.091
Total do passivo não circulante		332.140	337.244	275.376	275.248
Total do passivo		406.144	363.834	291.198	284.089
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	85.186	85.186	85.186	85.186
Ações em tesouraria		(2.295)	(2.295)	(2.295)	(2.295)
Reservas de lucros		11.310	11.310	11.310	11.310
Lucros acumulados		1.394	-	1.394	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		95.595	94.201	95.595	94.201
Participações não controladoras		167	660	-	-
Total do patrimônio líquido		95.762	94.861	95.595	94.201
Total do passivo e patrimônio líquido		501.906	458.695	386.793	378.290

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	15	12.003	4.241	5.473	2.449
Custo dos lotes vendidos	16	(6.563)	(2.761)	(3.472)	(1.701)
Lucro bruto		5.440	1.480	2.001	748
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas					
Despesas gerais e administrativas	16	(1.611)	(1.891)	(1.030)	(1.395)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	(2.959)	(2.946)	(2.766)	(2.934)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	(112)	(2.248)	(101)	(2.242)
Resultado de equivalência patrimonial	6	500	(427)	3.441	(303)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		1.258	(6.032)	1.545	(6.126)
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	17	(1.014)	(817)	(1.003)	(808)
Receitas financeiras	17	367	1.063	331	1.057
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	1.257	133	762	133
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		1.868	(5.653)	1.635	(5.744)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes		(402)	(540)	(276)	(494)
Diferidos		(72)	135	35	126
	12	(474)	(405)	(241)	(368)
Lucro líquido (prejuízo) do período		1.394	(6.058)	1.394	(6.112)
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Acionistas controladores		1.394	(6.112)		
Acionistas não controladores		-	54		
		1.394	(6.058)		
Resultado básico e diluído por ação	14 (d)	0,0179	(0,0787)		

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.394	(6.058)	1.394	(6.112)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	1.394	(6.058)	1.394	(6.112)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	1.394	(6.112)	1.394	(6.112)
Acionistas não controladores	-	54	-	-
	1.394	(6.058)	1.394	(6.112)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de lucro		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar		Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Reapresentado)	85.080	(6.188)	(2.295)	964	13.267	-	90.828	246	91.074
Aumentos de capital	-	4.641	-	-	-	-	4.641	-	4.641
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	327	327
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(6.112)	(6.112)	54	(6.058)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019	85.080	(1.547)	(2.295)	964	13.267	(6.112)	89.357	627	89.984
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Reapresentado)	85.186	-	(2.295)	964	10.346	-	94.201	660	94.861
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuições acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(493)	(493)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	1.394	1.394	-	1.394
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020	85.186	-	(2.295)	964	10.346	1.394	95.595	167	95.762

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do período		1.394	(6.058)	1.394	(6.112)
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		97	78	96	76
Baixa de pré projetos abortados		-	1.985	-	1.985
Resultados financeiros		(610)	(379)	(90)	(382)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(500)	427	(3.441)	303
Provisão para risco de crédito		157	41	70	21
Provisão para manutenção de imóveis		281	122	157	79
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		74	-	64	-
Amortização de despesas antecipadas		593	269	262	152
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(4)	38	(4)	38
IRPJ e CSLL diferidos	12	72	(135)	(35)	(126)
PIS e COFINS diferidos		159	(25)	19	(23)
		1.713	(3.637)	(1.508)	(3.989)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(2.470)	1.121	(57)	1.360
Redução (aumento) de lotes a comercializar		358	(466)	1.420	978
Redução (aumento) de despesas antecipadas		634	(289)	(299)	(122)
Redução (aumento) de outros		292	1.555	(939)	1.950
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		307	(251)	5.804	97
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		181	425	115	384
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(2.420)	294	(9)	53
Aumento (redução) de outros		(604)	(144)	385	(307)
Juros pagos		(887)	(628)	(887)	(628)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(371)	(518)	(267)	(518)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(116)	(219)	(116)	(219)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(27)	-	(27)	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(3.410)	(2.757)	3.615	(961)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(4.699)	(40.237)	(2.433)	(38.741)
Redução em títulos e valores mobiliários		11.544	15.269	10.355	13.837
Adiantamentos a partes relacionadas		(398)	(913)	(398)	(913)
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		(490)	(3.695)	(9.459)	(5.240)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(163)	(145)	(163)	(145)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		5.794	(29.721)	(2.098)	(31.202)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		-	4.641	-	4.641
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		-	28.660	-	28.660
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(479)	(479)	(479)	(479)
(Distribuições) aportes de acionistas não controladores, líquido		(493)	327	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamentos		(972)	33.149	(479)	32.822
Aumento líquida no caixa e equivalentes de caixa		1.412	671	1.038	659
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		781	213	730	163
No final do período	3	2.193	884	1.768	822
Aumento líquida no caixa e equivalentes de caixa		1.412	671	1.038	659

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2020	2019	2020	2019
RECEITAS					
Receita operacional bruta		12.796	4.440	5.835	2.572
Provisão para risco de crédito		(157)	(41)	(70)	(21)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		744	145	744	145
		13.383	4.544	6.509	2.696
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(5.596)	(4.342)	(2.023)	(3.257)
VALOR ADICIONADO BRUTO		7.787	202	4.486	(561)
Depreciação e amortização		(97)	(78)	(96)	(76)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		7.690	124	4.390	(637)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	500	(427)	3.441	(303)
Receitas financeiras		1.624	1.196	1.093	1.190
		2.124	769	4.534	887
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		9.814	893	8.924	250
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		3.127	4.200	3.025	4.030
Benefícios		290	830	258	803
FGTS		131	183	125	168
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		1.658	1.369	1.070	1.209
Municipais		815	506	405	460
Estaduais		1	-	2	-
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		2.819	876	3.028	663
Aluguéis / Arrendamentos		2.459	576	2.851	501
		360	300	177	162
Remuneração de capitais próprios:					
(Prejuízos) lucros retidos		1.394	(6.058)	1.394	(6.112)
Participações de acionistas não controladores		1.394	(6.112)	1.394	(6.112)
		-	54	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		9.814	893	8.924	250

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividades: loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros, incorporação de imóveis próprios, participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista e serviços combinados de escritório e apoio administrativo. As controladas estão sumarizadas na nota 6. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 52,07% em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

A Companhia possui nove projetos entregues e em andamento nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Paraíba.

2. Apresentação das informações trimestrais, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos emitidos

2.1 Apresentação das informações trimestrais

Essas demonstrações financeiras individuais intermediárias foram preparadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 21 (R1), aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34, aplicável a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registrada na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de lotes seguem o entendimento da Administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não estão em conformidade com o IAS 34 por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2.3 Novos pronunciamentos emitidos

Uma série de novas normas, alterações nas normas e interpretações existentes, conforme listado abaixo, são efetivas para os anos iniciados após 1º de janeiro de 2020, mas não afetaram materialmente essas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas e individuais em 30 de junho de 2020 e para o período de três meses encerrados naquela data.

- 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)

2.4 Retificação de erros na demonstração financeira de 2019

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício findo em 2017. Em adição, a Administração da Companhia identificou que um terreno adquirido em permuta para empreendimento futuro não havia sido reconhecido na demonstração financeira de 2019. Conseqüentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela remissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela reapresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Consolidado			Individual		
	31/12/19			31/12/2019		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanco patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Cientes	33.419	600	34.019	29.694	-	29.694
Lotes a comercializar	66.321	36.539	102.860	51.990	-	51.990
Outros ativos circulantes	43.629	(26)	43.603	31.298	-	31.298
Total do ativo circulante	143.369	37.113	180.482	112.982	-	112.982
Ativo não circulante						
Cientes	71.004	22.644	93.648	50.703	-	50.703
Lotes a comercializar	149.814	-	149.814	149.814	-	149.814
Investimentos - participações em controladas e coligadas	17.302	-	17.302	48.978	1.260	50.238
Outros ativos não circulantes	18.518	(1.069)	17.449	14.553	-	14.553
Total do ativo não circulante	256.638	21.575	278.213	264.048	1.260	265.308
Total do ativo	400.007	58.688	458.695	377.030	1.260	378.290
Passivo e patrimônio líquido						
Contas a pagar por aquisição de terrenos	748	10.461	11.209	1.000	-	1.000
Outros passivos circulantes	15.381	-	15.381	7.841	-	7.841
Total do passivo circulante	16.129	10.461	26.590	8.841	-	8.841
Contas a pagar por aquisição de terrenos	110.372	48.537	158.909	106.900	-	106.900
Adiantamentos de clientes	40.265	1.650	41.915	39.411	-	39.411
Outros passivos não circulantes	134.856	1.564	136.420	128.937	-	128.937
Total do passivo não circulante	285.493	51.751	337.244	275.248	-	275.248
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	92.941	1.260	94.201	92.941	1.260	94.201
Participações não controladoras	5.444	(4.784)	660	-	-	-
Total do patrimônio líquido	98.385	(3.524)	94.861	92.941	1.260	94.201
Total do passivo e do patrimônio líquido	400.007	58.688	458.695	377.030	1.260	378.290

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Caixa	11	6	7	6
Bancos - conta movimento	1.252	775	1.196	724
	1.263	781	1.203	730
Aplicações financeiras: (i)				
Fundos de investimentos não restritos	735	-	370	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	195	-	195	-
	930	-	565	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	2.193	781	1.768	730
Fundo de investimentos restritos (ii)	31.734	38.438	20.189	28.006
Total dos títulos e valores mobiliários	31.734	38.438	20.189	28.006

- (i) No trimestre findo em 31 de março de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios negativos equivalentes a 50,69% do CDI no Consolidado e 39,28% do CDI no Individual. As aplicações possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.
- (ii) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No trimestre findo em 31 de março de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes à 40,17% do CDI no Consolidado e 43,38% do CDI no Individual (99,6% do CDI em 31 de dezembro de 2019).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	8.270	16.571	5.261	12.073
Títulos públicos e privados	12.967	8.588	8.249	6.257
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4.873	4.739	3.100	3.453
Operações compromissadas	925	4.597	589	3.350
Letras financeiras do tesouro (LFT)	2.626	2.665	1.671	1.942
Debêntures	2.073	1.278	1.319	931
Total	31.734	38.438	20.189	28.006

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
	Reapresentado			
Clientes por venda de lotes	135.667	131.940	84.973	84.154
Ajustes a valor presente	(2.033)	(2.419)	(2.027)	(2.412)
Provisão para risco de crédito	(2.011)	(1.854)	(1.415)	(1.345)
	131.623	127.667	81.531	80.397
Circulante	35.726	34.019	26.348	29.694
Não circulante	95.897	93.648	55.183	50.703
	131.623	127.667	81.531	80.397

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base no item B5.5.35 do CPC 48 (IFRS 9), com estudo realizado de acordo com o histórico de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (g) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGP-M e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Reapresentado				
<u>Cientes por venda de lotes</u>				
A vencer:				
12 meses	34.413	28.708	23.686	23.111
13 a 24 meses	22.584	17.645	13.058	12.956
25 a 36 meses	20.384	14.808	10.999	10.204
Após 36 meses	53.603	63.323	32.549	30.368
	130.984	124.484	80.292	76.639
Vencido:				
Até 30 dias	489	355	377	559
De 31 à 90 dias	417	1.306	492	1.236
Acima de 90 dias	3.777	5.795	3.812	5.720
	4.683	7.456	4.681	7.515
Total	135.667	131.940	84.973	84.154

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(1.854)	(1.442)	(1.345)	(1.200)
Constituição	(161)	(66)	(71)	(45)
Reversão	4	25	1	24
Saldo final	(2.011)	(1.483)	(1.415)	(1.221)

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	15.992	19.089	-	-
Custo a incorrer (*)	(7.900)	(9.855)	-	-
	8.093	9.234	-	-

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

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de março de 2020, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$22.879 (R\$22.062 em 31 de dezembro de 2019).

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Reapresentado				
Lotes em desenvolvimento	47.987	47.585	18.015	18.106
Lotes concluídos	32.767	31.587	26.413	28.572
Terrenos	210.347	168.184	150.832	149.814
Adiantamentos a fornecedores	5.438	5.318	5.366	5.312
	296.539	252.674	200.626	201.804
Circulante	87.970	102.860	50.571	51.990
Não circulante	208.569	149.814	150.055	149.814
	296.539	252.674	200.626	201.804

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de março de 2020, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R\$7.628 e R\$6.960 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$7.346 e R\$6.818 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do 1º trimestre de		Investimento		Equivalência do 1º trimestre de	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	2020	2019	31/03/20	31/12/19	2020	2019
			Reapresentado				Reapresentado			
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	12.692	12.037	656	262	2.538	2.407	131	52
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	23.154	19.543	206	(36)	7.641	6.449	68	(13)
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	25.335	25.291	912	(179)	8.360	8.346	301	(59)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	47	47	(1)	-	16	16	-	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	169	168	-	-	85	84	-	-
Outros			-	-	-	-	-	-	-	(407)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			61.397	57.086	1.773	47	18.640	17.302	500	(427)
Controladas:										
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	10.843	10.498	201	455	10.843	10.498	201	455
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.583	7.154	1.018	(135)	11.583	7.154	1.018	(135)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (*)	97,19%	97,19%	15.795	14.694	1.999	(165)	15.795	14.694	1.999	(165)
Urba 4 Loteamentos Ltda. (*)	42,50%	0,00%	5.857	-	(178)	-	5.857	-	(178)	-
Santa Iria Loteamento Ltda.	67,00%	67,00%	506	92	-	-	339	62	-	-
Juros capitalizados			-	-	-	-	668	528	(99)	(31)
Total das controladas			44.584	32.438	3.040	155	45.085	32.936	2.941	124
Total das investidas - Individual			105.981	89.524	4.813	202	63.725	50.238	3.441	(303)

(*) Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Reapresentado						
Trimestre findo em 31 de março de 2020:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	2.407	-	131	-	2.538
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	6.449	1.124	68	-	7.641
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	09/19	8.346	(287)	301	-	8.360
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	-	16	-	-	-	16
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	84	1	-	-	85
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		17.302	838	500	-	18.640
Controladas:						
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	05/17	10.498	144	201	-	10.843
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	08/18	7.154	3.411	1.018	-	11.583
Urba 3 Loteamentos Ltda.	02/19	14.694	(898)	1.999	-	15.795
Urba 4 Loteamentos Ltda.	05/20	-	6.035	(178)	-	5.857
Santa Iria Loteamento Ltda.	-	62	277	-	-	339
Juros capitalizados	-	528	-	(99)	239	668
Total das controladas		32.936	8.969	2.941	239	45.085
Total das investidas - Individual		50.238	9.807	3.441	239	63.725
Trimestre findo em 31 de março de 2019:						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		879	3.695	(427)	-	4.147
Total das investidas - Individual		12.178	5.240	(303)	-	17.115

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

	31/03/20					31/12/19				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Ativo circulante	15.443	20.174	23.748	47	589	12.988	20.765	28.137	47	585
Ativo não circulante	13.171	6.551	4.289	-	-	14.963	1.216	1.054	-	-
	28.614	26.725	28.037	47	589	27.951	21.981	29.191	47	585
Passivo circulante	14.341	3.083	2.180	-	8	14.271	2.196	3.515	-	5
Passivo não circulante	1.581	488	522	-	412	1.643	242	385	-	412
Patrimônio líquido	12.692	23.154	25.335	47	169	12.037	19.543	25.291	47	168
	28.614	26.725	28.037	47	589	27.951	21.981	29.191	47	585
Participação total %	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00

	1º trimestre de 2020				1º trimestre de 2019		
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.
Receita operacional líquida	2.890	3.184	7.107	-	1.314	-	4
Custo dos lotes vendidos	(1.825)	(2.498)	(5.147)	-	(648)	-	-
Receitas (despesas) operacionais	(183)	(414)	(797)	-	(328)	(34)	(184)
Resultado financeiro	(208)	(5)	(2)	(1)	(32)	(2)	(2)
Imposto de renda e contribuição social	(18)	(61)	(249)	-	(44)	-	3
Lucro líquido do exercício	656	206	912	(1)	262	(36)	(179)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/20			31/12/19
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Consolidado e Individual:						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	1.008	60.000	61.008	60.215
(-) Custo de captação			(141)	(317)	(458)	(493)
Total debêntures			867	59.683	60.550	59.722
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI + 1,10%	18	60.000	60.018	60.021
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.103	3.828	5.931	6.425
(-) Custo de captação			(548)	(1.642)	(2.190)	(2.326)
Total empréstimos e financiamentos			1.573	62.186	63.759	64.120
Total Consolidado e Individual			2.440	121.869	124.309	123.842

(*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos 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	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 2ª Emissão	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos a construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

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

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Saldo inicial	123.842	87.656
Captações	-	30.000
Encargos financeiros provisionados	1.624	1.723
Custo na captação de recursos	-	(1.340)
Amortização do custo na captação de recursos	171	132
Pagamento de principal	(479)	(479)
Pagamento de encargos financeiros	(849)	(628)
Saldo final	<u>124.309</u>	<u>117.064</u>

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debênture	Total 31/03/20	Total 31/12/19
Direitos creditórios	5.931	-	-	5.931	6.425
Sem garantias	-	60.018	61.008	121.026	120.236
Total (*)	<u>5.931</u>	<u>60.018</u>	<u>61.008</u>	<u>126.957</u>	<u>126.661</u>

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

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/16	06/03/23	5.931
Debêntures	13/06/18	06/06/23	61.008
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.018
			<u>126.957</u>

c) Vencimentos

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

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	31/12/19
Período após a data do balanço		
12 meses	2.440	1.667
13 a 24 meses	21.218	21.277
25 a 36 meses	21.218	21.217
37 a 48 meses	79.433	19.859
Após 48 meses	-	59.822
Total	<u>124.309</u>	<u>123.842</u>

d) Obrigações contratuais

Em 31 de março de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros brutos	1.700	1.769	1.700	1.769
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(760)	(985)	(521)	(908)
Investimentos	-	-	(239)	(77)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	<u>940</u>	<u>784</u>	<u>940</u>	<u>784</u>
Encargos financeiros				
Saldo inicial	7.328	5.375	7.328	5.375
Encargos financeiros capitalizados	760	985	760	985
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(460)	(280)	(361)	(249)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	-	-	(99)	(31)
Saldo final	<u>7.628</u>	<u>6.080</u>	<u>7.628</u>	<u>6.080</u>
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	7.628	6.080	6.960	5.912
Investimentos (nota 6)	-	-	668	168
	<u>7.628</u>	<u>6.080</u>	<u>7.628</u>	<u>6.080</u>

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
	Reapresentado			
Circulante	53.302	11.209	1.150	1.000
Não circulante	158.726	158.909	106.900	106.900
Total	<u>212.028</u>	<u>170.118</u>	<u>108.050</u>	<u>107.900</u>

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$166.153 no Consolidado e R\$106.900 no Individual, refere-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$165.897 no Consolidado e R\$106.900 no Individual em 31 de dezembro de 2019). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) diferenciados.

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
	Reapresentado			
12 meses	53.302	11.209	1.150	1.000
13 a 24 meses	130.219	119.022	78.393	78.393
25 a 36 meses	15.679	21.938	15.679	15.679
37 a 48 meses	7.999	11.192	7.999	7.999
Após 48 meses	4.829	6.757	4.829	4.829
Total	<u>212.028</u>	<u>170.118</u>	<u>108.050</u>	<u>107.900</u>

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	348	366	323	321
Encargos sociais	256	284	192	203
Provisão de férias, 13º salário e encargos	1.079	980	775	682
Provisão participação nos lucros e resultados	718	582	718	582
Outros	24	26	23	25
Subtotal	2.425	2.238	2.031	1.813
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	555	945	420	782
PIS e COFINS a recolher	150	155	95	102
Impostos e contribuições retidos de terceiros	84	66	38	39
Subtotal	789	1.166	553	923
Total	3.214	3.404	2.584	2.736

As demais informações referentes às obrigações sociais, trabalhistas e fiscais não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Reapresentado				
Adiantamentos por recebimentos	4.613	5.383	144	153
Adiantamentos por permutas	41.061	41.061	39.411	39.411
	45.674	46.444	39.555	39.564
Circulante				
	5.792	4.529	144	153
Não circulante				
	39.882	41.915	39.411	39.411
	45.674	46.444	39.555	39.564

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Reapresentado				
Período após a data do balanço:				
12 meses	5.792	4.529	144	153
13 a 24 meses	20.177	21.384	19.706	19.706
Após 24 meses	19.705	20.531	19.705	19.705
	45.674	46.444	39.555	39.564

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	161	184	(116)	533	762
Não circulante	2.142	-	-	(533)	1.609
Total – 1º trimestre de 2020	2.303	184	(116)	-	2.371
Total – 1º trimestre de 2019	1.976	180	(219)	-	1.937
Individual:					
Circulante	161	76	(116)	499	620
Não circulante	1.266	-	-	(499)	767
Total – 1º trimestre de 2020	1.427	76	(116)	-	1.387
Total – 1º trimestre de 2019	1.569	104	(219)	-	1.454

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 4% do custo de desenvolvimento em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação às aquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
	Reapresentado			
Imposto de renda e contribuição social	4.126	4.054	2.653	2.688
PIS e COFINS	4.613	4.454	2.939	2.920
	8.739	8.508	5.592	5.608
Circulante	2.473	2.226	1.885	2.203
Não circulante	6.266	6.282	3.707	3.405
	8.739	8.508	5.592	5.608

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	4.054	2.908	2.688	2.438
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	72	(135)	(35)	(126)
Saldo final	4.126	2.773	2.653	2.312

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Receita de venda de lotes	12.522	4.425	5.714	2.572
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(386)	(136)	(176)	(79)
Receitas financeiras (*)	(125)	(361)	(113)	(359)
Outros	37	92	48	70
Despesa no resultado	(474)	(405)	(241)	(368)
Composição no resultado:				
Corrente	(402)	(540)	(276)	(494)
Diferida	(72)	135	35	126
	(474)	(405)	(241)	(368)

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

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de março de 2020, a mencionada provisão monta em R\$81 e R\$71 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$31 em 31 de dezembro de 2019 no Consolidado e Individual), representada essencialmente por processos de natureza trabalhista e está registrada na rubrica “Outras contas a pagar” no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$318 em 31 de março de 2020 (R\$243 em 31 de dezembro de 2019).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	31/03/20	31/12/19
Capital social	85.186	85.186
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	79.335	79.335

O capital social autorizado da Companhia em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

(b) Ações em tesouraria

Espécie	Quantidade mil					Valor de mercado
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	
1º trimestre de 2020:						
Ações ordinárias	1.561	-	-	-	1.561	2.295
1º trimestre de 2019:						
Ações ordinárias	1.561	-	-	-	1.561	2.295

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

No exercício de 2019, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos de 2018, no valor de R\$73 e os dividendos complementares de 2017 no valor de R\$33, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2019 e a Companhia optou

pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os mesmos.

(d) Resultado por ação

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Resultado básico e diluído por ação:		
Resultado do período	1.394	(6.112)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	77.774	77.668
Resultado básico e diluído por ação - em R\$	0.0179	(0.0787)

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Receita de vendas de lotes	16.386	10.826	8.380	8.631
Distratos	(3.864)	(6.380)	(2.666)	(6.059)
Outros	-	(21)	-	-
Impostos incidentes sobre vendas	(519)	(184)	(241)	(123)
Receita operacional líquida	12.003	4.241	5.473	2.449

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	7.466	4.382
Custos dos lotes vendidos em construção	(2.882)	(2.849)
Lucros reconhecidos	4.584	1.533

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(6.103)	(2.481)	(3.111)	(1.452)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(460)	(280)	(361)	(249)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(6.563)	(2.761)	(3.472)	(1.701)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(2.247)	(2.010)	(2.077)	(1.872)
Honorários da administração	(413)	(517)	(413)	(517)
Propaganda e publicidade	(262)	(265)	(181)	(168)
Comissões e corretagens	(487)	(263)	(242)	(144)
Consultorias e serviços	(206)	(213)	(198)	(188)
Depreciação e amortização	(51)	(76)	(51)	(75)
Utilidades (água, luz e telefone)	(77)	(92)	(71)	(83)
Viagens e hospedagens	(149)	(145)	(134)	(139)
Treinamento	(20)	(314)	(20)	(314)
Outras despesas	(658)	(942)	(409)	(829)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(4.570)	(4.837)	(3.796)	(4.329)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.611)	(1.891)	(1.030)	(1.395)
Despesas gerais e administrativas	(2.959)	(2.946)	(2.766)	(2.934)
	(4.570)	(4.837)	(3.796)	(4.329)

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	-	(1.985)	-	(1.985)
Outros	(112)	(263)	(101)	(257)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(112)	(2.248)	(101)	(2.242)

(*) Referente aos custos de empreendimentos abortados, a respectiva contrapartida dessa despesa encontra-se registrada na rubrica "Lotes a comercializar".

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(940)	(784)	(940)	(784)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(31)	(31)	(21)	(24)
Outras despesas financeiras	(43)	(2)	(42)	-
	(1.014)	(817)	(1.003)	(808)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	141	339	105	337
Outras receitas financeiras	226	724	226	720
	367	1.063	331	1.057
Receita proveniente de clientes por loteamento	1.257	133	762	133
	1.624	1.196	1.093	1.190
Resultado financeiro	610	379	90	382

18. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[1]	9.495	9.330	-	-	9.495	9.330	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	9.482	8.939	-	-	9.482	8.939	-	-
Outros ativos circulantes									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	2.796	2.552	-	-	2.063	1.866	-	-
Fornecedor por prestação de serviço									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[4]	-	-	23	23	-	-	23	23
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	20	20	-	-	20	20

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		1º trimestre de				1º trimestre de			
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita financeira									
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	187	32	-	-	187	32	-	-
Despesa administrativa									
Despesas por prestação de serviços administrativos									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	75	60	-	-	75	60
Despesa financeira									
Despesas financeira de arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	38	41	-	-	38	41

- [1] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.
- [2] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.
- [3] Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. Em 31 de março de 2020, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2019).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável 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 março de 2020, estabelece pagamento mensal de R\$20 (R\$20 em 31 de dezembro de 2019).

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam 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 e Individual	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	413	517
Gratificação	64	71
Benefícios assistenciais	15	20
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	8	11
	500	619

Em 30 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global anual da Administração no valor de R\$3.500.

19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento é conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
	Reapresentado		Reapresentado	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	124.309	123.842	124.309	123.842
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(33.927)	(39.219)	(21.957)	(28.736)
Dívida líquida	90.382	84.623	102.352	95.106
Patrimônio líquido ("PL")	95.762	94.861	95.595	94.201
Dívida líquida / PL	94,4%	89,2%	107,1%	101,0%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/03/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Reapresentado					
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		142.368	142.368	137.387	137.387
Clientes	4	131.623	131.623	127.667	127.667
Créditos com empresas ligadas	18	9.482	9.482	8.939	8.939
Caixa e bancos	3	1.263	1.263	781	781
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		33.176	33.176	38.946	38.946
Aplicações financeiras	3	930	930	-	-
Fundo de investimento restrito	3	31.734	31.734	38.438	38.438
Instrumentos financeiros derivativos	19 (b)	512	512	508	508
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		179.993	182.641	150.932	153.745
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	124.309	126.957	123.842	126.655
Contas a pagar por aquisição de terrenos		45.875	45.875	17.875	17.875
Fornecedores		2.764	2.764	1.728	1.728
Outras contas a pagar		7.045	7.045	7.487	7.487
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		166.153	166.153	152.243	152.243
Contas a pagar por aquisição de terrenos		166.153	166.153	152.243	152.243

(*) Ativos financeiros reconhecidos 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 por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

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

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/20		
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
<i>Swap</i>	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	5.743	5.931	5.769	512	162	350
							<u>512</u>	<u>162</u>	<u>350</u>
								Individual e Consolidado	
Ativo não circulante								<u>512</u>	

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19		
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
<i>Swap</i>	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
							<u>508</u>	<u>175</u>	<u>333</u>
								Individual e Consolidado	
Ativo não circulante								<u>508</u>	

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2020	(12)	16	4
1º trimestre de 2019	17	(55)	(38)

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

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

A Companhia 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 março de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, 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 período de 12 meses findo em 31 de março de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/03/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	32.664	(126.769)	(94.105)	5,43%	3,23% (i)	-2,20%	2.070	1.166
IGP-M	21.795	-	21.795	6,82%	4,57% (i)	-2,25%	(490)	(276)
INCC	9.482	-	9.482	4,35%	1,17% (i)	-3,19%	(302)	(302)
TR	5.743	(5.931)	(188)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	72.073	-	72.073	3,30%	0,70% (i)	-2,60%	(1.874)	(1.055)
							(596)	(467)
Cenário I								
CDI	32.664	(126.769)	(94.105)	5,43%	4,04%	-1,39%	1.308	736
IGP-M	21.795	-	21.795	6,82%	3,43%	-3,39%	(739)	(416)
INCC	9.482	-	9.482	4,35%	0,87%	-3,48%	(330)	(330)
TR	5.743	(5.931)	(188)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	72.073	-	72.073	3,30%	0,53%	-2,77%	(1.996)	(1.124)
							(1.757)	(1.134)
Cenário II								
CDI	32.664	(126.769)	(94.105)	5,43%	4,85%	-0,58%	546	307
IGP-M	21.795	-	21.795	6,82%	2,28%	-4,54%	(989)	(557)
INCC	9.482	-	9.482	4,35%	0,58%	-3,77%	(357)	(357)
TR	5.743	(5.931)	(188)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	72.073	-	72.073	3,30%	0,35%	-2,95%	(2.126)	(1.197)
							(2.926)	(1.804)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Variação efetiva do primeiro trimestre do ano 2020, mais a projeção para os próximos nove meses do ano 2020.

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

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 31 de março de 2020 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	7.551	26.992	26.837	84.241	145.621
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	242	243	242	2.888	3.615
Passivos não remunerados	24.066	115.708	18.386	56.632	214.792
Total	31.859	142.943	45.465	143.761	364.028
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	7.551	26.992	26.837	84.241	145.621
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	242	243	242	2.888	3.615
Passivos não remunerados	8.149	78.393	15.679	12.828	115.049
Total	15.942	105.628	42.758	99.957	264.285

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

As demais informações referentes aos instrumentos financeiros e gerenciamentos de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2020 e de 2019, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	760	985

21. 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 loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de loteamento em desenvolvimento.

	Consolidado		Individual	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	276.946	265.820	176.564	170.549
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(260.954)	(246.731)	(176.564)	(170.549)
Distratos - receitas estornadas	-	-	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(260.954)	(246.731)	(176.564)	(170.549)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	15.992	19.089	-	-
(ii) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	131.489	127.558	79.026	76.065
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(123.589)	(117.703)	(79.026)	(76.065)
Distratos - custos de construção	-	-	-	-
(b) Custo incorrido líquido	(123.589)	(117.703)	(79.026)	(76.065)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	7.900	9.855	-	-
(iii) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	67.314	67.436	26.413	28.572
(b) Custo incorrido	(62.036)	(59.128)	(26.413)	(28.572)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	5.278	8.309	-	-

(*) Não considera encargos financeiros.

22. Seguros

A Companhia 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 março de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	103.252
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	16.968
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	10.511
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
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.	77

23. Impactos da COVID-19 no negócio

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

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequente

Em abril de 2020, a Companhia efetuou a 4ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, com garantia fidejussória adicional, com emissão de 40.000 no valor de unitário de mil reais, totalizando R\$40.000. As debêntures possuem remuneração de CDI + 1,50% a.a., com pagamentos de juros semestrais a partir de outubro de 2020 e vencimento do principal anual a partir de abril de 2023, até 2025.

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na

categoria “A” perante à Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

25. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela diretoria em 28 de agosto de 2020.