

Demonstrações Financeiras
Urbamais Properties e
Participações S.A.

Demonstrações Financeiras, Individuais e Consolidadas,
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018
e Relatório do Auditor Independente

Urbamais Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços 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 demonstrações financeiras.....	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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da Urbamais Properties e Participações S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urbamais Properties e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Urbamais Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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.

Preparação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa 2.1 as demonstrações financeiras individuais e 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.

Reemissão de relatório

Em 28 de março de 2019 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urbamais Properties e Participações S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da remensuração do valor justo de terrenos no reconhecimento inicial, decorrentes de permutas financeiras e da segregação de curto e longo prazo de outros ativos referente a créditos a receber de parceiros. Conseqüentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. Nossa opinião não contém modificação relacionada 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 dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2(a) e 16 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 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.	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <p>Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão ("POC").</p> <p>Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.</p> <p>Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos.</p>

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.

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 aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 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 individuais e consolidadas, 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.

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.
- Concluimos 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 individuais e consolidadas, 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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, 28 de agosto de 2020

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



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

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
		Reapresentado		Reapresentado	
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	163	173	213	194
Títulos e valores mobiliários	3	25.815	8.034	26.147	8.552
Clientes	4	22.046	17.367	23.263	20.996
Lotes a comercializar	5	57.245	42.882	99.839	51.191
Despesas antecipadas		332	338	467	394
Outros ativos		9.828	4.562	9.913	4.399
Total do ativo circulante		115.429	73.356	159.842	85.726
Ativo não circulante					
Cientes	4	58.881	57.273	76.874	62.967
Lotes a comercializar	5	162.402	162.358	162.402	162.358
Instrumento financeiro derivativo	20(b)	475	525	475	525
Créditos com empresas ligadas	19	1.095	-	1.095	-
Despesas antecipadas		208	279	157	311
Outros ativos		7	7	7	7
Investimento	6	12.178	2.137	879	112
Imobilizado e intangível		2.057	1.412	2.100	1.412
Total do ativo não circulante		237.303	223.991	243.989	227.692
Total do ativo		352.732	297.347	403.831	313.418
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		3.708	3.649	4.470	4.030
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	22.029	21.963	22.029	21.963
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	1.000	1.000	10.060	2.323
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	3.292	2.626	3.616	2.876
Adiantamentos de clientes	10	211	456	791	2.172
Provisão para manutenção de imóveis	11	290	55	290	55
Dividendos a pagar		107	324	107	324
Impostos diferidos	12	1.380	1.103	1.370	1.117
Outros passivos		798	644	1.457	706
Total do passivo circulante		32.815	31.820	44.190	35.566
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	65.627	27.727	65.627	27.727
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	133.900	133.900	171.463	145.273
Adiantamentos de clientes	10	24.305	24.330	24.537	24.640
Provisão para manutenção de imóveis	11	1.279	2.346	1.686	2.477
Impostos diferidos	12	3.945	3.828	5.216	4.307
Outros passivos		33	-	38	-
Total do passivo não circulante		229.089	192.131	268.567	204.424
Total do passivo		261.904	223.951	312.757	239.990
Patrimônio líquido					
Capital social	14(a)	78.892	57.053	78.892	57.053
Reservas de lucros		11.936	16.343	11.936	16.343
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		90.828	73.396	90.828	73.396
Participações não controladoras		-	-	246	32
Total do patrimônio líquido		90.828	73.396	91.074	73.428
Total do passivo e patrimônio líquido		352.732	297.347	403.831	313.418

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	16	20.179	42.755	35.549	54.440
Custo dos lotes vendidos	17	(12.294)	(24.610)	(23.028)	(33.030)
Lucro bruto		7.885	18.145	12.521	21.410
Despesas operacionais:					
Despesas com vendas	17	(6.206)	(7.970)	(8.446)	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	17	(8.241)	(7.179)	(8.267)	(7.182)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas		1.040	(486)	850	(547)
Resultado de equivalência patrimonial	6	2.146	1.577	482	(9)
(Prejuízo) lucro operacional antes do resultado financeiro		(3.376)	4.087	(2.860)	4.462
Resultado Financeiro:					
Despesas financeiras	18	(3.346)	(2.341)	(3.377)	(2.348)
Receitas financeiras	18	2.714	2.432	2.730	2.466
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	2.911	166	2.911	166
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(1.097)	4.344	(596)	4.746
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes		(1.291)	(1.416)	(1.439)	(1.565)
Diferidos		(181)	(742)	(533)	(967)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	12	(1.472)	(2.158)	(1.972)	(2.532)
		(2.569)	2.186	(2.568)	2.214
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionista controlador				(2.569)	2.186
Acionistas não controladores				1	28
				(2.568)	2.214
Resultado básico e diluído por ação	15			(0,0378)	0,0519

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	Reapresentado		Reapresentado	
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(2.569)	2.186	(2.568)	2.214
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	(2.569)	2.186	(2.568)	2.214
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	(2.569)	2.186	(2.569)	2.186
Acionistas não controladores	-	-	1	28
	(2.569)	2.186	(2.568)	2.214

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social		Reservas de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2016	42.053	-	754	12.879	-	-	55.686	-	55.686
Aumento de capital	25.000	(10.000)	-	-	-	-	15.000	-	15.000
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(530)	-	(530)	-	(530)
Constituição de reserva com dividendos	-	-	-	1.378	-	-	1.378	-	1.378
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	2.186	2.186	28	2.214
Destinação do lucro líquido:									
Constituição de reserva legal	-	-	171	-	-	(171)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(324)	(324)	-	(324)
Retenção de lucros	-	-	-	1.691	-	(1.691)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2017 (Reapresentado)	67.053	(10.000)	925	15.948	(530)	-	73.396	32	73.428
Aumentos de capital	18.027	3.812	-	-	-	-	21.839	-	21.839
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	213	213
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(1.765)	-	(1.765)	-	(1.765)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(2.569)	(2.569)	1	(2.568)
Destinação do resultado:									
Constituição de reserva legal	-	-	39	-	-	(39)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(73)	(73)	-	(73)
Absorção do prejuízo	-	-	-	(2.681)	-	2.681	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2018 (Reapresentado)	85.080	(6.188)	964	13.267	(2.295)	-	90.828	246	91.074

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

- - - - -

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
		Reapresentado		Reapresentado	
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(2.569)	2.186	(2.568)	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		314	369	316	369
Baixa na venda de imobilizado		16	42	15	42
Resultados financeiros		(5.314)	1.623	(5.309)	1.593
Resultado de equivalência patrimonial	6 (a)	(2.146)	(1.577)	(482)	9
Provisão para risco de crédito		203	434	385	494
Provisão para manutenção de imóveis		551	833	980	1.145
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		171	-	171	-
Amortização de despesas antecipadas		1.428	3.075	1.937	3.165
Resultado com instrumento financeiro derivativo	20 (b)	50	(185)	50	(185)
IRPJ e CSLL diferidos	12	181	742	533	967
PIS e COFINS diferidos		213	883	632	1.151
		(6.902)	8.425	(3.340)	10.964
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(230)	(21.518)	(10.311)	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar		(10.825)	(8.817)	(11.335)	(4.611)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(1.351)	(1.641)	(1.856)	(1.819)
(Aumento) redução de outros		(5.265)	(1.624)	(5.516)	(1.461)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		59	(2.763)	440	(2.382)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		1.468	1.620	1.681	1.955
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(270)	(1.395)	(1.484)	631
Aumento (redução) de outros		552	74	1.153	136
Juros pagos		(6.382)	(6.747)	(6.382)	(6.747)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(802)	(1.116)	(941)	(1.201)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis		(1.428)	(196)	(1.428)	(196)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(141)	-	(141)	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(31.517)	(35.698)	(39.460)	(35.632)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(89.755)	(46.693)	(92.909)	(49.925)
Redução em títulos e valores mobiliários		74.069	55.977	77.416	58.721
Adiantamentos a partes relacionadas		(1.193)	-	(1.193)	-
Recebimentos de partes relacionadas		100	-	100	-
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	6 (b)	(7.895)	(440)	(285)	(1)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(975)	(616)	(1.019)	(616)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(25.649)	8.228	(17.890)	8.179
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		21.839	15.000	21.839	15.000
Pagamento de dividendos		(290)	-	(290)	-
Aquisição de ações em tesouraria		(1.765)	(530)	(1.765)	(530)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		59.290	24.945	59.290	24.945
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(21.918)	(12.044)	(21.918)	(12.044)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		-	75	-	75
Aportes de acionistas não controladores, líquidos		-	-	213	4
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		57.156	27.446	57.369	27.450
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(10)	(24)	19	(3)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		173	197	194	197
No final do exercício	3	163	173	213	194
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(10)	(24)	19	(3)

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
		Reapresentado		Reapresentado	
RECEITAS					
Receita operacional bruta		21.098	44.868	37.098	56.834
Provisão para risco de crédito		(203)	(437)	(385)	(494)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		1.207	568	1.207	568
		22.102	44.999	37.920	56.908
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS E COFINS)					
Custos dos lotes e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(11.702)	(23.544)	(19.341)	(30.996)
VALOR ADICIONADO BRUTO		10.400	21.455	18.579	25.912
DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO		(314)	(438)	(316)	(435)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		10.086	21.017	18.263	25.477
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado em participação societária	6	2.146	1.577	482	(9)
Receitas financeiras	18	5.625	2.598	5.641	2.632
		7.771	4.175	6.123	2.623
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		17.857	25.192	24.386	28.100
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal					
Pessoal		10.182	10.321	12.071	11.212
Remuneração direta		8.397	8.740	9.814	9.426
Benefícios		1.263	1.029	1.622	1.187
FGTS		522	552	635	599
Impostos, taxas e contribuições					
Impostos, taxas e contribuições		5.136	6.743	7.457	7.667
Federais		4.489	5.974	6.004	6.775
Municipais		608	769	1.390	892
Estaduais		39	-	63	-
Remuneração de capitais de terceiros					
Remuneração de capitais de terceiros		5.108	5.942	7.426	7.007
Juros		2.910	3.573	3.981	3.834
Aluguéis		2.179	2.332	3.415	3.128
Arrendamento mercantil		19	37	30	45
Remuneração de capitais próprios					
Remuneração de capitais próprios	14	(2.569)	2.186	(2.568)	2.214
(Prejuízos) lucros retidos		(2.642)	1.862	(2.642)	1.862
Dividendos		73	324	73	324
Participações de acionistas não controladores		-	-	1	28
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		17.857	25.192	24.386	28.100

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urbamais Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

1. Contexto operacional

A Urbamais Properties e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividades: loteamento urbano, venda e incorporação de imóveis próprios e participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. As controladas estão sumariadas 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 10.571.175/0002-93.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 52,1% em 31 de dezembro de 2018 (61,2% em 31 de dezembro de 2017).

Em agosto de 2014, a Companhia realizou seu primeiro lançamento e, em 31 de dezembro de 2018, possui quatro projetos entregues nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia e quatro projetos em desenvolvimento, conforme descrito na nota 6.

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros e certas contas a pagar por aquisição de terrenos mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidade controladas diretamente pela Companhia. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

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.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e 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.

IV. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) – “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 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento 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 lotes concluídos, 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 vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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 constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa, essencialmente dos contratos com processos judiciais.

(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; (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) Investimentos em investidas

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas 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 consolidadas e individuais, 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.

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 na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) 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.

(e) Custos dos empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos relacionados ao desenvolvimento de lotes são capitalizados e apresentados na rubrica "Lotes a comercializar", líquidos dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis e são apropriados ao resultado na rubrica "Custo de lotes vendidos", na proporção dos lotes comercializados.

(f) 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 receitas 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 e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL 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), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia e suas controladas adotaram, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

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.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, a alíquota total é de 3,65%.

(g) 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

Custo amortizado

Condições para definição da categoria

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 a vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 20 (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 substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 20 (b).
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de loteamento.

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 e certas contas a pagar por aquisição de terrenos, e;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

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

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

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.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com base na matriz de dados históricos da Companhia. 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 (a). 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 não identificou redução ao valor recuperável das 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.

(h) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos ou em desenvolvimento e ainda não vendidos, 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 dos lotes permutados. 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.

(i) 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 loteamentos (letra (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 20).

A Companhia 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 período presente como exercícios futuros.

(j) Lucro por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluindo as ações em tesouraria, se houver.

(k) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este, o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Dessa forma, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

(l) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Individual e Consolidado, 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.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo adotou o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) é conforme segue:

Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a:

custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos do Grupo.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na nota 20 (b).

Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, o Grupo identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, não havendo efeitos relevantes com a adoção inicial do pronunciamento quanto a esta abordagem.

Adicionalmente, o Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) - "Receita de contratos com clientes", conforme detalhado na nota 2.2 (a).

2.4 Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2019
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

O Grupo adotou este pronunciamento a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019. O Grupo avaliou o potencial impacto que a aplicação inicial do CPC 06 R2 (IFRS 16) terá sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme descrito abaixo.

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 R1 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03/IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendatário

O Grupo adotou inicialmente o CPC 06 (R2) / IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019, adotando a abordagem retrospectiva modificada em que o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como um ajuste no saldo inicial de lucros acumulados e, conseqüentemente,

informações comparativas para o ano de 2018 não foram rerepresentadas. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no lucro ou prejuízo desde a adoção inicial.

O Grupo reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento no valor de R\$2.105 em 1º de janeiro de 2019.

O Grupo aplicou um expediente prático para a definição do contrato de arrendamento na transição. Isso significa que aplicou o CPC 06 (R2 /) IFRS 16 para todos os contratos celebrados antes de 1º de janeiro de 2019 que foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06 (R1) / IFRS 16 e ICPC 03 / IFRIC 04.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

O Grupo não teve impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

2.5 Retificação de erros na demonstração financeira de 2018

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 um erro na segregação de curto e longo prazo de créditos a receber de parceiros em projetos de desenvolvimento, reconhecidos em outros ativos. Conseqüentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela reemissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela rerepresentação 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:

	Individual					
	31/12/18			31/12/17		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Balanco patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	22.046	-	22.046	17.367	-	17.367
Lotes a comercializar	57.245	-	57.245	42.882	-	42.882
Outros ativos circulantes	26.866	9.272	36.138	13.107	-	13.107
Total ativo circulante	106.157	9.272	115.429	73.356	-	73.356
Ativo não circulante						
Investimentos - participações em controladas e coligadas	16.747	(4.569)	12.178	3.367	(1.230)	2.137
Outros ativos não circulantes	234.397	(9.272)	225.125	221.854	-	221.854
Total do ativo não circulante	251.144	(13.841)	237.303	225.221	(1.230)	223.991
Total do ativo	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347
Passivo e patrimônio líquido						
Total do passivo circulante	32.815	-	32.815	31.820	-	31.820
Total do passivo não circulante	229.089	-	229.089	192.131	-	192.131
Total do patrimônio líquido	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Total do passivo e do patrimônio líquido	357.301	(4.569)	352.732	298.577	(1.230)	297.347

	Consolidado					
	31/12/18			31/12/17		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen tado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen tado
Balço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	24.644	(1.381)	23.263	20.503	493	20.996
Lotes a comercializar	64.337	35.502	99.839	46.503	4.688	51.191
Outros ativos circulantes	27.445	9.295	36.740	13.565	(26)	13.539
Total do ativo circulante	116.426	43.416	159.842	80.571	5.155	85.726
Ativo não circulante						
Clientes	72.046	4.828	76.874	60.102	2.865	62.967
Lotes a comercializar	162.402	-	162.402	162.358	-	162.358
Investimentos - participações em controladas e coligadas	879	-	879	112	-	112
Outros ativos não circulantes	13.227	(9.393)	3.834	2.276	(21)	2.255
Total do ativo não circulante	248.554	(4.565)	243.989	224.848	2.844	227.692
Total do ativo	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418
Passivo e patrimônio líquido						
Contas a pagar por aquisição de terrenos	743	9.317	10.060	1.000	1.323	2.323
Outros passivos circulantes	34.130	-	34.130	33.243	-	33.243
Total do passivo circulante	34.873	9.317	44.190	34.243	1.323	35.566
Contas a pagar por aquisição de terrenos	137.593	33.870	171.463	137.593	7.680	145.273
Outros passivos não circulantes	96.871	233	97.104	58.925	226	59.151
Total do passivo não circulante	234.464	34.103	268.567	196.518	7.906	204.424
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
Participações não controladoras	246	-	246	32	-	32
Total do patrimônio líquido	95.643	(4.569)	91.074	74.658	(1.230)	73.428
Total do passivo e do patrimônio líquido	364.980	38.851	403.831	305.419	7.999	313.418

	Individual			Consolidado		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen tado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen tado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	20.179	-	20.179	35.463	86	35.549
Custo dos lotes vendidos	(12.294)	-	(12.294)	(19.657)	(3.371)	(23.028)
Lucro bruto	7.885	-	7.885	15.806	(3.285)	12.521
Resultado de equivalência patrimonial	5.485	(3.339)	2.146	482	-	482
Demais receitas (despesas) operacionais	(13.407)	-	(13.407)	(15.812)	(51)	(15.863)
Resultado financeiro	2.279	-	2.279	2.264	-	2.264
Imposto de renda e contribuição social	(1.472)	-	(1.472)	(1.969)	(3)	(1.972)
Lucro líquido do exercício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores				770	(3.339)	(2.569)
Acionistas não controladores				1	-	1
				771	(3.339)	(2.568)
Total de resultados abrangentes do exercício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	42.755	-	42.755	51.205	3.235	54.440
Custo dos lotes vendidos	(24.610)	-	(24.610)	(28.715)	(4.315)	(33.030)
Lucro bruto	18.145	-	18.145	22.490	(1.080)	21.410
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Demais receitas (despesas) operacionais	(15.635)	-	(15.635)	(16.892)	(47)	(16.939)
Resultado financeiro	257	-	257	284	-	284
Imposto de renda e contribuição social	(2.158)	-	(2.158)	(2.429)	(103)	(2.532)
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores				3.416	(1.230)	2.186
Acionistas não controladores				28	-	28
				3.444	(1.230)	2.214
Total de resultados abrangentes do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214

	Individual			Consolidado		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.569)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(5.485)	3.339	(2.146)	(482)	-	(482)
Provisão para manutenção de imóveis	551	-	551	845	135	980
Impostos diferidos	394	-	394	1.158	7	1.165
Outros	(3.132)	-	(3.132)	(2.435)	-	(2.435)
	(6.902)	-	(6.902)	(143)	(3.197)	(3.340)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(230)	-	(230)	(10.221)	(90)	(10.311)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(10.825)	-	(10.825)	(14.571)	3.236	(11.335)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(1.351)	-	(1.351)	(1.907)	51	(1.856)
(Aumento) de outros ativos	(5.265)	-	(5.265)	(5.516)	-	(5.516)
Redução nos passivos operacionais:	(6.944)	-	(6.944)	(7.102)	-	(7.102)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(31.517)	-	(31.517)	(39.460)	-	(39.460)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(25.649)	-	(25.649)	(17.890)	-	(17.890)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	57.156	-	57.156	57.369	-	57.369
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(10)	-	(10)	19	-	19
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	173	-	173	194	-	194
No final do exercício	163	-	163	213	-	213
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa	(10)	-	(10)	19	-	19

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.807)	1.230	(1.577)	9	-	9
Provisão para manutenção de imóveis	833	-	833	985	160	1.145
Impostos diferidos	1.625	-	1.625	1.892	226	2.118
Outros	5.358	-	5.358	5.478	-	5.478
	8.425	-	8.425	11.808	(844)	10.964
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(21.518)	-	(21.518)	(27.543)	(3.358)	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(8.817)	-	(8.817)	(8.766)	4.155	(4.611)
Redução dos demais ativos operacionais	(3.265)	-	(3.265)	(3.327)	47	(3.280)
Redução nos passivos operacionais:	(10.523)	-	(10.523)	(7.804)	-	(7.804)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(35.698)	-	(35.698)	(35.632)	-	(35.632)
Caixa gerado pelas atividades de investimento	8.228	-	8.228	8.179	-	8.179
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	27.446	-	27.446	27.450	-	27.450
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	197	-	197	197	-	197
No final do exercício	173	-	173	194	-	194
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)

	Individual			Consolidado		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	22.102	-	22.102	37.834	86	37.920
Insumos adquiridos de terceiros	(11.702)	-	(11.702)	(17.494)	(1.847)	(19.341)
Valor adicionado bruto	10.400	-	10.400	20.340	(1.761)	18.579
Depreciação e amortização	(314)	-	(314)	(316)	-	(316)
Valor adicionado líquido e produzido	10.086	-	10.086	20.024	(1.761)	18.263
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	5.485	(3.339)	2.146	482	-	482
Receitas financeiras	5.625	-	5.625	5.641	-	5.641
Valor adicionado a distribuir	21.196	(3.339)	17.857	26.147	(1.761)	24.386
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	10.182	-	10.182	11.477	594	12.071
Impostos, taxas e contribuições	5.136	-	5.136	7.166	291	7.457
Remuneração de capitais de terceiros	5.108	-	5.108	6.733	693	7.426
Remuneração de capitais próprios	770	(3.339)	(2.569)	771	(3.339)	(2.568)
Valor adicionado distribuído	21.196	(3.339)	17.857	26.147	(1.761)	24.386

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	44.999	-	44.999	53.673	3.235	56.908
Insumos adquiridos de terceiros	(23.544)	-	(23.544)	(27.830)	(3.166)	(30.996)
Valor adicionado bruto	21.455	-	21.455	25.843	69	25.912
Depreciação e amortização	(438)	-	(438)	(435)	-	(435)
Valor adicionado líquido e produzido	21.017	-	21.017	25.408	69	25.477
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Receitas financeiras	2.598	-	2.598	2.632	-	2.632
Valor adicionado a distribuir	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	10.321	-	10.321	10.755	457	11.212
Impostos, taxas e contribuições	6.743	-	6.743	7.368	299	7.667
Remuneração de capitais de terceiros	5.942	-	5.942	6.464	543	7.007
Remuneração de capitais próprios	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Valor adicionado distribuído	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Caixa	9	7	14	7
Bancos – conta movimento	154	166	199	187
Total de caixa e equivalentes de caixa	163	173	213	194
Fundo de investimentos restritos	25.815	8.034	26.147	8.552
Total dos títulos e valores mobiliários	25.815	8.034	26.147	8.552
Circulante	25.978	8.207	26.360	8.746
Não circulante	-	-	-	-
	25.978	8.207	26.360	8.746

O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (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. Em 31 de dezembro de 2018, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 102,37% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente (100,31% e 100,16% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2017).

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Fundos de investimentos não restritos	16.621	3.937	16.835	4.191
Títulos públicos e privados	3.858	1.095	3.907	1.166
Certificados de depósitos a prazo	4.082	479	4.135	510
Operações compromissadas	326	1.318	330	1.403
Letras financeiras do tesouro - LFT	711	1.149	720	1.223
Debêntures	217	56	220	59
Total	25.815	8.034	26.147	8.552

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Clientes por venda de lotes	86.604	83.463	106.067	92.846
Ajustes a valor presente	(4.477)	(7.826)	(4.488)	(7.826)
Provisão para risco de crédito	(1.200)	(997)	(1.442)	(1.057)
	80.927	74.640	100.137	83.963
Circulante	22.046	17.367	23.263	20.996
Não circulante	58.881	57.273	76.874	62.967
	80.927	74.640	100.137	83.963

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados, como descrito na nota 2.2 (b).

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

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
<u>Clientes por venda de lotes</u>				
A vencer:				
Até 1 ano	20.392	16.113	19.583	16.274
De 1 a 2 anos	12.403	16.626	14.574	16.609
De 2 a 3 anos	10.863	11.043	13.091	11.334
Após 3 anos	34.662	36.143	50.585	45.287
	78.320	79.925	97.833	89.504
Vencido:				
Até 30 dias	678	915	590	893
De 31 à 90 dias	2.309	310	2.353	310
Acima de 90 dias	5.297	2.313	5.291	2.139
	8.284	3.538	8.234	3.342
Total	86.604	83.463	106.067	92.846

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	(997)	(563)	(1.057)	(563)
Constituição	(2.846)	654	(3.157)	654
Reversão	2.643	(1.088)	2.772	(1.148)
Saldo final	(1.200)	(997)	(1.442)	(1.057)

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:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	980	7.934	4.858	19.709
Custo a incorrer (*)	(545)	(4.262)	(3.115)	(8.731)
	435	3.672	1.743	10.978

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

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência. O Grupo reconhece provisão para distratos para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes . Em 31 de dezembro de 2018, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$22.972 (R\$24.060 em 31 de dezembro de 2017).

5. Lotes a comercializar

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Lotes em desenvolvimento	50.255	38.589	71.144	46.890
Terrenos	163.072	162.358	184.774	162.358
Adiantamentos a fornecedores	6.320	4.272	6.323	4.273
Estoques de materiais	-	21	-	28
	219.647	205.240	262.241	213.549
Circulante	57.245	42.882	99.839	51.191
Não circulante	162.402	162.358	162.402	162.358
	219.647	205.240	262.241	213.549

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de dezembro de 2018, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R\$5.376, Individual e Consolidado (R\$3.318 em 31 de dezembro de 2017).

6. Investimentos em investidas

Refere-se às participações em controladas e controladas em conjunto, representadas essencialmente por sociedades de propósito específico, conforme segue:

Empreendimento	Início da operação	Localização
Controladas em conjunto e coligadas - Em operação:		
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	06/18	Ribeirão Preto/SP
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	06/18	Feira de Santana/BA
Controladas em conjunto e coligadas - Em fase pré-operacional		
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	-	Ribeirão Preto/SP
Controladas - Em operação:		
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	05/17	Alvares Machado/SP
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	08/18	Campina Grande/PB
Controladas - Em fase pré-operacional:		
Urba 3 Loteamentos LTDA.	-	Amparo/SP

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

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
			Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado		Reapresentado	
Controladas em conjunto e coligadas:										
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	20,00%	0,00%	3.634	-	2.884	-	727	-	577	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	33,00%	0,00%	298	-	(64)	-	99	-	(22)	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	33,00%	0,00%	(187)	-	(180)	-	(62)	-	(59)	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	33,00%	0,00%	46	-	(6)	-	15	-	(2)	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	200	224	(24)	(18)	100	112	(12)	(9)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			3.991	224	2.610	(18)	879	112	482	(9)
Controladas:										
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	99,90%	99,00%	9.750	2.058	2.283	1.465	9.736	2.025	2.278	1.586
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	99,90%	0,00%	1.141	-	(596)	-	1.139	-	(596)	-
Urba 3 Loteamentos LTDA. (*)	99,90%	0,00%	424	-	(18)	-	424	-	(18)	-
Total das controladas			11.315	2.058	1.669	1.465	11.299	2.025	1.664	1.586
Total das investidas - Individual			15.306	2.282	4.279	1.447	12.178	2.137	2.146	1.577

(*) 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 movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos finais
	Reapresentado			Reapresentado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Controladas em conjunto e coligadas:				
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	-	150	577	727
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	-	121	(22)	99
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	-	(3)	(59)	(62)
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	-	17	(2)	15
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	112	-	(12)	100
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	112	285	482	879
Controladas:				
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	2,025	5,433	2,278	9,736
Urba 2 Emp. Imob. SPE LTDA.	-	1,735	(596)	1,139
Urba 3 Loteamentos LTDA.	-	442	(18)	424
Total das controladas	2,025	7,610	1,664	11,299
Total das investidas - Individual	2,137	7,895	2,146	12,178
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:				
Total das controladas em conjunto - Consolidado	120	1	(9)	112
Total das investidas - Individual	120	440	1,577	2,137

c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto e coligadas:						
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	4.993	-	5.413	-	10.406	-
Casasmais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	3.553	-	-	-	3.553	-
Casasmais Macauba Inc. LTDA.	825	-	362	-	1.187	-
Casasmais Santa Iria Inc. LTDA.	48	-	-	-	48	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	518	397	-	-	518	397
Total	9.937	397	5.775	-	15.712	397

	Passivo e Patrimônio Líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto e coligadas:								
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	5.185	-	1.587	-	3.634	-	10.406	-
Casasmiais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	3.253	-	2	-	298	-	3.553	-
Casasmiais Macauba Inc. LTDA.	1.372	-	2	-	(187)	-	1.187	-
Casasmiais Santa Iria Inc. LTDA.	2	-	-	-	46	-	48	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	25	3	293	170	200	224	518	397
Total	9.837	3	1.884	170	3.991	224	15.712	397

	Resultados											
	Receita operacional		Custo de lotes vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Controladas em conjunto e coligadas:												
Reserva Macaúba Loteamento LTDA.	7.647	-	(3.174)	-	(1.378)	-	13	-	(224)	-	2.884	-
Casasmiais Recanto Das Flores Inc. LTDA.	-	-	-	-	(61)	-	(3)	-	-	-	(64)	-
Casasmiais Macauba Inc. LTDA.	(4)	-	-	-	(174)	-	1	-	(3)	-	(180)	-
Casasmiais Santa Iria Inc. LTDA.	-	-	-	-	(5)	-	(1)	-	-	-	(6)	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	-	-	-	-	(23)	(16)	(1)	(2)	-	-	(24)	(18)
Total	7.643	-	(3.174)	-	(1.641)	(16)	9	(2)	(227)	-	2.610	(18)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

Modalidades:	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Debêntures (a)	60.283	-
Empréstimos e financiamentos (b)	28.414	50.404
(-) Custo de captação	(1.041)	(714)
	87.656	49.690
Circulante	22.029	21.963
Não circulante	65.627	27.727
	87.656	49.690

a) Debêntures

Em junho de 2018, a Companhia realizou a 2ª emissão de debêntures, com captação total de R\$60.000, conforme características descritas no quadro abaixo:

Emissão	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)	Valor originalmente captado
2ª	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%	60.000

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como segue:

	Individual e Consolidado		
	31/12/18		
2ª emissão			
Custo de			
	Amortização	captação	Total líquido
1 ano	283	(140)	143
2 anos	-	(129)	(129)
3 anos	19.998	(141)	19.857
4 anos	20.001	(141)	19.860
5 anos	20.001	(82)	19.919
Total	60.283	(633)	59.650

A movimentação das debêntures é como segue:

	Individual e Consolidado 2018
Saldo inicial	-
Captações	60.000
Encargos financeiros provisionados	2.475
Custo na captação de recursos	(710)
Amortização do custo na captação de recursos	77
Pagamento de encargos financeiros	(2.192)
Saldo final	59.650

b) Empréstimos e financiamentos

A posição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Modalidade:		
CRI (Cédulas de crédito bancário)	20.012	40.025
Financiamentos a construção	8.402	10.379
	28.414	50.404
(-) Custo de captação	(408)	(714)
Total	28.006	49.690

Em 31 de dezembro de 2018, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Financiamentos a construção (*)	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR	TR + 13,29%	TR + 13,53%
CRI (Cédulas de Crédito Bancário)	12/16	Anuais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI	CDI + 1,15%	CDI + 1,93%

(*) Conforme mencionada na nota 20(b), para estas operações, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de Swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular estas operações, originalmente atreladas à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

A movimentação de empréstimos e financiamentos, é como segue:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Saldo inicial	49.690	36.513
Captações	-	25.176
Encargos financeiros provisionados	4.118	6.615
Custo na captação de recursos	-	(231)
Amortização do custo na captação de recursos	306	301
Pagamento de principal	(21.918)	(12.044)
Pagamento de encargos financeiros	(4.190)	(6.640)
Saldo final	28.006	49.690

c) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, são como segue:

	Individual e Consolidado				
	Financiamentos			Total	
	a construção	CRI	Debêntures	31/12/2018	31/12/2017
Direitos creditórios	8.402	-	-	8.402	10.379
Sem garantias	-	20.012	60.283	80.295	40.025
Total (*)	8.402	20.012	60.283	88.697	50.404

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

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/2016	06/03/2023	8.402
Certificado de recebível imobiliário (CRI)	29/12/2016	27/12/2019	20.012
Debêntures	13/06/2018	06/06/2023	60.283
			88.697

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.

d) Vencimentos

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

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço		
1 ano	22.029	21.963
2 anos	1.756	21.607
3 anos	21.743	1.885
4 anos	21.745	1.882
Após 4 anos	20.383	2.353
Total	87.656	49.690

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados e apropriado ao resultado, conforme critério na nota 2.2 (f) demonstrado como segue:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Encargos financeiros brutos	6.579	6.998
Encargos financeiros capitalizados	(3.537)	(4.856)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	3.042	2.142
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes em desenvolvimento		
Saldo inicial	3.318	552
Encargos financeiros capitalizados referentes a empréstimos e financiamentos	3.537	4.856
Encargos apropriados ao resultado no custo de lotes vendidos (nota 17)	(1.479)	(2.090)
Saldo final (nota 5)	5.376	3.318

f) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da Companhia e da avalista MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), conforme segue:

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

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações

nos prazos solicitados; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação dos recursos captados descritos em contrato; 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; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Circulante	1.000	1.000	10.060	2.323
Não circulante	133.900	133.900	171.463	145.273
Total	134.900	134.900	181.523	147.596

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$133.900 e R\$159.079 no Individual e no Consolidado, respectivamente, 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. Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	369	326	398	367
Encargos sociais	295	225	328	261
Provisão de férias, 13º salário e encargos	984	738	1.115	812
Provisão participação nos lucros e resultados	535	512	535	512
Outros	30	23	30	23
Subtotal	2.213	1.824	2.406	1.975
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	880	562	963	628
PIS e COFINS a recolher	91	80	115	104
Impostos e contribuições retidos de terceiros	108	160	132	169
Subtotal	1.079	802	1.210	901
Total	3.292	2.626	3.616	2.876

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

10. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Adiantamentos por recebimentos	211	481	1.023	2.507
Adiantamentos por permutas	24.305	24.305	24.305	24.305
	24.516	24.786	25.328	26.812
Circulante	211	456	791	2.172
Não circulante	24.305	24.330	24.537	24.640
	24.516	24.786	25.328	26.812

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, 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 do desenvolvimento do loteamento. 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 desenvolvimento de loteamentos, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução dos loteamentos até a entrega dos lotes aos respectivos permutantes.

11. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Circulante	290	55	290	55
Não circulante	1.279	2.346	1.686	2.477
Total	1.569	2.401	1.976	2.532

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, 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 loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 4% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, no Individual e Consolidado. 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	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	55	596	(1.428)	1.067	290
Não circulante	2.346	-	-	(1.067)	1.279
Total – exercício 2018	2.401	596	(1.428)	-	1.569
Total – exercício 2017	1.609	988	(196)	-	2.401
Consolidado					
Circulante	55	872	(1.428)	791	290
Não circulante	2.477	-	-	(791)	1.686
Total – exercício 2018	2.532	872	(1.428)	-	1.976
Total – exercício 2017	1.609	1.119	(196)	-	2.532

12. Impostos diferidos

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
			Reapresentado	
Imposto de renda e contribuição social PIS e COFINS	2.438	2.256	3.014	2.481
	2.887	2.675	3.572	2.943
	5.325	4.931	6.586	5.424
Circulante	1.380	1.103	1.370	1.117
Não circulante	3.945	3.828	5.216	4.307
	5.325	4.931	6.586	5.424

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Saldo inicial	2.257	1.514	2.481	1.514
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	181	742	533	967
Saldo final	2.438	2.256	3.014	2.481

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Receita de venda de lotes	21.095	44.431	37.098	56.463
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(650)	(1.368)	(1.143)	(1.739)
Receitas financeiras (*)	(713)	(665)	(715)	(676)
Outros	(109)	(125)	(114)	(117)
Despesa no resultado	(1.472)	(2.158)	(1.972)	(2.532)
Composição no resultado:				
Corrente	(1.291)	(1.416)	(1.439)	(1.565)
Diferida	(181)	(742)	(533)	(967)
	(1.472)	(2.158)	(1.972)	(2.532)

(*) 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 dezembro de 2018, dita provisão monta em R\$33 (zero em 31 de dezembro de 2017), representada essencialmente por processos de natureza cível e está registrada na rubrica "Outros passivos" no não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$83 em 31 de dezembro de 2018 (R\$109 em 31 de dezembro de 2017).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Capital subscrito	85.080	67.053
Capital a integralizar	(6.188)	(10.000)
Capital social	78.892	57.053
Ações subscritas	79.229	67.053
Ações subscritas e não integralizadas	(4.147)	(10.000)
Ações subscritas e integralizadas (ações ordinárias, sem valor nominal - mil)	75.082	57.053

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais e extraordinárias e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

De acordo com o parágrafo 4º 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 até 30 dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
Exercício findo em 31 dezembro de 2018:						
29/12/2018	Emissão de novas ações	11.885	79.229	1,49	17.736	85.080
30/06/2018	Emissão de novas ações	291	67.344	1,00	291	67.344
Exercício findo em 31 dezembro de 2017:						
29/12/2017	Emissão de novas ações	25.000	67.053	1,00	25.000	67.053

(b) Reserva de lucros

Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$39 (R\$171 em 31 de dezembro de 2017), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício daquele ano, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2018, foi absorvido prejuízo no valor de R\$2.681 (constituição de reserva de lucros no valor de R\$1.691 em 31 de dezembro de 2017).

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram recompradas 1.182.627 ações pelo valor total de R\$1.765 (378.477 ações pelo valor de R\$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade mil				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor acumulado	
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo		Mínimo
2018									
Ações ordinárias	378	1.183	-	-	1.561	1,49	-	-	2.295
2017									
Ações ordinárias	-	378	-	-	378	1,40	-	-	530

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “*ad referendum*” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), no exercício de 2018, a Companhia apurou dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$73, equivalentes a R\$ 0,0009 por ação.

Os dividendos de 2017, no valor de R\$324, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) 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. Posteriormente os dividendos foram complementados no valor de R\$33 e foram aprovados em AGO do dia 30 de abril de 2019.

15. Resultado por ação

O resultado e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usados no cálculo do resultado básico e diluído por ação, são os seguintes:

	Consolidado	
	2018	2017
Resultado básico e diluído por ação:		
Lucro do exercício	(2.569)	2.186
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	68.029	42.096
Resultado básico e diluído por ação - em R\$	(0,0378)	0,0519

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

16. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Receita de vendas de lotes	40.426	69.377	57.165	81.409
Distratos	(19.331)	(24.946)	(20.067)	(24.946)
Impostos incidentes sobre vendas	(916)	(1.676)	(1.549)	(2.023)
Receita operacional líquida	20.179	42.755	35.549	54.440

Os valores referentes às unidades em desenvolvimento registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	17.792	35.180
Custos dos lotes vendidos em construção	(11.992)	(25.668)
Lucros reconhecidos	5.800	9.512

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 na nota 4.

17. Custos e despesas por natureza

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
			Reapresentado	
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(10.815)	(22.520)	(21.549)	(30.940)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	(1.479)	(2.090)	(1.479)	(2.090)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(12.294)	(24.610)	(23.028)	(33.030)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(6.807)	(6.666)	(7.394)	(6.760)
Honorários da administração	(1.051)	(1.046)	(1.051)	(1.046)
Participação nos resultados	(209)	(200)	(209)	(200)
Propaganda e publicidade	(1.042)	(867)	(1.629)	(1.171)
Comissões e corretagens	(1.361)	(2.286)	(1.907)	(2.607)
Consultorias e serviços	(937)	(1.001)	(1.012)	(1.072)
Depreciação e amortização	(309)	(364)	(309)	(364)
Aluguéis de imóveis	(249)	(270)	(281)	(284)
Viagens e hospedagens	(377)	(359)	(498)	(399)
Treinamento	(49)	(17)	(49)	(18)
Outras despesas	(2.056)	(2.073)	(2.374)	(2.471)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(14.447)	(15.149)	(16.713)	(16.392)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(6.206)	(7.970)	(8.446)	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	(8.241)	(7.179)	(8.267)	(7.182)
	(14.447)	(15.149)	(16.713)	(16.392)

18. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 7 (e))	(3.042)	(2.142)	(3.042)	(2.142)
Taxas, tarifas e impostos	(107)	(92)	(134)	(98)
Outras despesas financeiras	(197)	(107)	(201)	(108)
	(3.346)	(2.341)	(3.377)	(2.348)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.096	1.957	2.102	1.987
Outras receitas financeiras	618	475	628	479
	2.714	2.432	2.730	2.466
Receita proveniente de clientes por loteamento	2.911	166	2.911	166
	5.625	2.598	5.641	2.632
Resultado financeiro	2.279	257	2.264	284

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
<u>Balancos patrimoniais</u>				
Cientes por venda de lotes (i)	8.520	8.520	8.520	8.520
Fornecedor por prestação de serviço (ii)	19	60	19	60
Fornecedor por aluguel (iii)	19	19	19	19
Credito com empresas ligadas (iv)	1.095	-	1.095	-
Cientes parceiros (v)	9.272	4.196	9.320	4.036
Dividendos a pagar (vi)	18	-	18	-
<u>Resultado</u>				
Receita por vendas de lotes (i)	-	8.520	-	8.520
Despesas por prestação de serviços administrativos (ii)	245	290	245	290
Despesas com aluguel (iii)	224	212	224	212
Receita financeira de mútuo (iv)	3	-	3	-

- (i) Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos para a MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. no valor total de R\$8.520, apurando lucros no valor de R\$4.264, reconhecendo no resultado R\$3.704 equivalentes à evolução do empreendimento. O saldo a receber estará sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento.
- (ii) Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2017).
- (iii) Refere-se a contrato de aluguel referente da sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) e MA Cabaleiro Participações Ltda. (“MA Cabaleiro”). A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos ou conselheiros da MRV, o contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, estabelece pagamento mensal de R\$19.
- (iv) Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 entre a Companhia e sua controlada em conjunto Reserva Macaúba Loteamento Ltda. O contrato prevê crédito de R\$7.000 sem prejuízo de novos contratos de mútuo complementares, se necessário e tem rendimentos calculados com base em taxa prefixada 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.

- (v) Refere-se substancialmente a contas a receber de parceiros em empreendimento 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, e estão registrados na rubrica “outros ativos” no circulante.
- (vi) Refere-se a dividendo a pagar a sua controladora MRV.

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.

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.051	1.046
Participação nos lucros e resultados	209	200
Benefícios assistenciais	77	68
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	41	30
	1.378	1.344

Em 30 de abril de 2018, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da administração no valor de R\$2.000 (dois milhões de reais).

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 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.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
	Reapresentado		Reapresentado	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	87.656	49.690	87.656	49.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(25.978)	(8.207)	(26.360)	(8.746)
Dívida líquida	61.678	41.483	61.296	40.944
Patrimônio líquido ("PL")	90.828	73.396	91.074	73.428
Dívida líquida / PL	67,9%	56,5%	67,3%	55,8%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		82.185	74.813	101.445	84.157
Clientes	4	80.927	74.640	100.137	83.963
Créditos com empresas ligadas	19	1.095	-	1.095	-
Caixa e equivalentes de caixa	3	163	173	213	194
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente)		26.290	8.559	26.622	9.077
Fundo de investimentos restrito	3	25.815	8.034	26.147	8.552
Instrumentos financeiros e derivativos	20 (b)	475	525	475	525
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		93.195	54.983	94.621	55.426
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	87.656	49.690	87.656	49.690
Contas a pagar por aquisição de terrenos		1.000	1.000	1.000	1.000
Fornecedores		3.708	3.649	4.470	4.030
Outras contas a pagar		831	644	1.495	706
Valor justo por meio do resultado - VJR (**)		133.900	133.900	180.523	146.596
Contas a pagar por aquisição de terrenos		133.900	133.900	180.523	146.596

(*) 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 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.

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

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 dezembro de 2018 e de 2017, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho na operação	Marcação a mercado
Sw ap	03/16	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
							475	219	256
							Individual e Consolidado		
							Ativo não circulante <u>475</u>		
Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/17	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho na operação	Marcação a mercado
Sw ap	03/16	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/23	10.529	10.379	10.115	525	264	261
							525	264	261
							Individual e Consolidado		
							Ativo não circulante <u>525</u>		

Efeito no Resultado			
Individual e Consolidado			
	Perda na operação	Marcação à mercado	Total
Exercício 2018	(46)	(4)	(50)
Exercício 2017	173	12	185

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.

(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.

Análise de sensibilidade

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Títulos e valores mobiliários	Empréstimos, debêntures e instrumento financeiro derivativo
IGP-M	Contas a receber de clientes	-
TR	Instrumento financeiro derivativo	Financiamento à construção
IPCA	Contas a receber de clientes	-
INCC	Contas a receber de clientes	-

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 dezembro de 2018, 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 2019 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2018, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2018 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2018. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2019 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva	Taxa anual	Varição	Efeito	Efeito estimado
				no exercício findo em 31/12/18	estimada para 2019 (*)	entre taxas para cada cenário	financeiro total estimado	no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	6,55% (i)	0,14%	(87)	(44)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	3,45% (i)	-4,10%	(1.548)	(778)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	3,37% (i)	-0,38%	(49)	(25)
							(1.684)	(847)
Cenário I								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	8,19%	1,78%	(1.109)	(557)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	2,59%	-4,96%	(1.873)	(941)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	2,53%	-1,22%	(157)	(79)
							(3.139)	(1.577)
Cenário II								
CDI	26.147	(88.431)	(62.283)	6,41%	9,83%	3,42%	(2.130)	(1.070)
IGP-M	37.767	-	37.767	7,55%	1,73%	-5,82%	(2.198)	(1.104)
TR	8.136	(8.402)	(266)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	12.865	-	12.865	3,75%	1,69%	-2,06%	(265)	(133)
							(4.593)	(2.307)

(*) Projeção para o ano 2019.
(i) Dados obtidos no site da B3.

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.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2019.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2018 até o vencimento contratual, o qual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total Reapresentado
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	28,916	7,286	26,529	46,156	108,887
Passivos não remunerados	4,708	-	-	133,900	138,608
Total	33,624	7,286	26,529	180,056	247,495
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	28,916	7,286	26,529	46,156	108,887
Passivos não remunerados	14,530	-	-	171,463	185,993
Total	43,446	7,286	26,529	217,619	294,880

(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).

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

<u>Instrumentos Financeiros</u>	<u>Individual e Consolidado</u>		
	<u>31/12/18</u>		
	<u>Contábil</u>	<u>Justo (*)</u>	<u>Diferença</u>
Debêntures			
CDI + 1,22% a.a.	60.283	60.283	-
Cédulas de Crédito bancário (CCB)			
CDI + 1,15% a.a.	20.012	20.012	-
Financiamentos à construção			
TR + 13,29% a.a.	8.402	8.402	-
Total Geral - (sem custo de captação)	88.697	88.697	-

<u>Instrumentos Financeiros</u>	<u>Individual e Consolidado</u>		
	<u>31/12/17</u>		
	<u>Contábil</u>	<u>Justo (*)</u>	<u>Diferença</u>
Cédulas de Crédito bancário (CCB)			
CDI + 1,15% a.a.	40.025	40.025	-
Financiamentos à construção			
TR + 13,29% a.a.	10.379	10.379	-
Total Geral - (sem custo de captação)	50.404	50.404	-

(*) Calculado a valor justo com mensuração de nível 2.

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2018, é como segue:

	<u>Taxa atual no mercado</u>	<u>Datas de vencimento finais</u>
Debêntures		
CDI + 1,22% a.a.	CDI + 1,22% a.a.	06/2023
Cédulas de Crédito bancário (CCB)		
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	12/2019
Financiamentos à construção		
TR + 13,29% a.a.	TR + 13,29% a.a.	03/2023

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2018 e de 2017, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Encargos financeiros capitalizados (nota 7)	3.537	4.856

22. 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 lotes em desenvolvimento.

	Individual	Consolidado
	31/12/18	31/12/18
Lotes em desenvolvimento		
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	158.145	191.247
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>		
Receita de vendas apropriadas	(157.166)	(186.389)
Distratos - receitas estornadas	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(157.166)	(186.389)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	980	4.858
(ii) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Custo orçado	66.126	86.737
<u>Custo incorrido:</u>		
Custos de construção	(65.581)	(83.621)
Distratos - custos de construção	-	-
(b) Custo incorrido líquido	(65.581)	(83.621)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	545	3.115
(iii) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Custo orçado	30.086	63.617
(b) Custo incorrido	(29.865)	(49.564)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	221	14.053

23. 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 dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade Civil - D&O (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio dos conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro V G empresa e A P coletivo	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	12.486
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgão de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	41.311
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	71.481

24. 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 demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- 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 demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

25. Eventos subsequentes

Emissão de debêntures

No primeiro trimestre de 2019, foi aprovada pela Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, a emissão pública de 6.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, tendo como fiadora a sua acionista controladora MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada, em março de 2019, no valor total de R\$60.0000 com vencimento em 27 de março de 2024. As debêntures farão jus à remuneração equivalentes a 100,00% CDI acrescidos 0,20% a.a. com pagamentos trimestrais, sendo o primeiro pagamento em 27 de junho de 2019. Serão subscritas em duas etapas, sendo metade integralizadas em 28 de março de 2019 e a segunda 95 dias após a primeira data de integralização.

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.

26. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria para divulgação em 28 de agosto de 2020.