



Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Informações Contábeis Intermediárias, Consolidadas e Individuais, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e Relatório de Revisão do Auditor Independente

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.



Informações Trimestrais

30 de setembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstração dos resultados.....	5
Demonstração dos resultados abrangentes	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Demonstração do valor adicionado	9
Notas explicativas às informações trimestrais.....	10



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

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas

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

Alcance da revisão

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



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Preparação das informações contábeis intermediárias

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, foram elaboradas de acordo como CPC 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.



Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 07 de dezembro de 2020.

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

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

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	18.190	781	17.626	730
Títulos e valores mobiliários	3	24.326	38.438	7.012	28.006
Clientes	4	39.654	34.019	23.139	29.694
Lotes a comercializar	5	124.742	102.860	46.344	51.990
Despesas antecipadas		1.808	1.129	1.249	5
Outros		1.844	3.255	1.219	2.557
Total do ativo circulante		210.564	180.482	96.589	112.982
Ativo não circulante					
Clientes	4	124.674	93.648	58.730	50.703
Lotes a comercializar	5	182.799	149.814	182.799	149.814
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	403	508	403	508
Créditos com empresas ligadas	18	4.614	8.939	4.614	8.939
Despesas antecipadas		749	1.897	125	317
Outros		83	1.292	83	-
Total do ativo realizável a longo prazo		313.322	256.098	246.754	210.281
Investimento	6	22.980	17.302	124.423	50.238
Imobilizado e intangível		5.470	4.813	5.446	4.789
Total do ativo não circulante		341.772	278.213	376.623	265.308
Total do ativo		552.336	458.695	473.212	378.290
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		3.430	1.728	7.415	827
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	22.690	1.667	22.690	1.667
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	26.271	11.209	5.019	1.000
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	4.964	3.404	3.477	2.736
Adiantamentos de clientes	10	1.468	4.529	200	153
Provisão para manutenção de imóveis	11	379	161	274	161
Impostos diferidos	12	2.590	2.226	1.580	2.203
Outros		7.201	1.666	3.064	94
Total do passivo circulante		68.993	26.590	43.719	8.841
Passivo não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	141.056	122.175	141.056	122.175
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	219.452	158.909	174.056	106.900
Adiantamentos de clientes	10	120	41.915	120	39.411
Provisão para manutenção de imóveis	11	1.510	2.142	324	1.266
Impostos diferidos	12	8.043	6.282	3.943	3.405
Outros		2.382	5.821	2.385	2.091
Total do passivo não circulante		372.563	337.244	321.884	275.248
Total do passivo		441.556	363.834	365.603	284.089
Patrimônio líquido					
Capital social	14 (a)	86.701	85.186	86.701	85.186
Ações em tesouraria		(2.037)	(2.295)	(2.037)	(2.295)
Reservas de capital		111	-	111	-
Reservas de lucros		11.303	11.310	11.303	11.310
Lucros acumulados		11.531	-	11.531	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		107.609	94.201	107.609	94.201
Participações não controladoras		3.171	660	-	-
Total do patrimônio líquido		110.780	94.861	107.609	94.201
Total do passivo e patrimônio líquido		552.336	458.695	473.212	378.290

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado				Individual				
		2020		2019		2020		2019		
		3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	
Receita operacional líquida	15	20.803	72.324	8.290	52.273	3.899	13.976	4.514	11.455	
Custo dos lotes vendidos	16	(14.115)	(43.436)	(5.605)	(31.072)	(2.984)	(8.568)	(4.010)	(9.748)	
Lucro bruto		6.688	28.888	2.685	21.201	915	5.408	504	1.707	
Despesas operacionais:										
Despesas com vendas	16	(2.871)	(6.940)	(1.997)	(7.420)	(1.272)	(3.352)	(1.204)	(3.515)	
Despesas gerais e administrativas	16	(3.893)	(9.398)	(2.348)	(7.965)	(3.908)	(9.370)	(2.349)	(7.953)	
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	53	(146)	(1.822)	(5.113)	27	(207)	(1.948)	(5.039)	
Resultado de equivalência patrimonial	6	78	1.134	454	388	4.025	20.212	1.817	14.555	
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		55	13.538	(3.028)	1.091	(213)	12.691	(3.180)	(245)	
Resultado Financeiro:										
Despesas financeiras	17	(1.168)	(3.352)	(1.873)	(4.133)	(938)	(3.097)	(1.861)	(4.101)	
Receitas financeiras	17	520	1.385	1.295	2.740	388	1.163	1.164	2.535	
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	585	2.345	647	2.028	394	1.437	647	2.028	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(8)	13.916	(2.959)	1.726	(369)	12.194	(3.230)	217	
Imposto de renda e contribuição social:										
Correntes		(540)	(1.474)	(485)	(1.488)	(278)	(781)	(309)	(941)	
Diferidos		3	(912)	(669)	(1.258)	103	118	(656)	(475)	
	12	(537)	(2.386)	(1.154)	(2.746)	(175)	(663)	(965)	(1.416)	
Lucro (prejuízo) líquido do período		(545)	11.530	(4.113)	(1.020)	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)	
Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:										
Acionistas controladores		(544)	11.531	(4.195)	(1.199)					
Acionistas não controladores		(1)	(1)	82	179					
		(545)	11.530	(4.113)	(1.020)					
Resultado líquido por ação (em R\$):										
Básico	14 (e)	(0,0070)	0,1480	(0,0539)	(0,0154)	(0,0070)	0,1480	(0,0539)	(0,0154)	
Diluído	14 (e)	(0,0069)	0,1460	(0,0539)	(0,0154)	(0,0069)	0,1460	(0,0539)	(0,0154)	

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Consolidado				Individual			
	2020		2019		2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro (prejuízo) líquido do período	(545)	11.530	(4.113)	(1.020)	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	(545)	11.530	(4.113)	(1.020)	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)
Resultados abrangentes atribuível a:								
Acionistas controladores	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)				
Acionistas não controladores	(1)	(1)	82	179				
	(545)	11.530	(4.113)	(1.020)				

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social		Ações em tesouraria	Reservas de capital	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar		Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	85.080	(6.188)	(2.295)	-	964	13.267	-	90.828	246	91.074
Aumentos de capital	106	6.188	-	-	-	-	-	6.294	-	6.294
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	194	194
Transação de capital	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	-	(7)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(1.199)	(1.199)	179	(1.020)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019	85.186	-	(2.295)	-	964	13.260	(1.199)	95.916	619	96.535
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	85.186	-	(2.295)	-	964	10.346	-	94.201	660	94.861
Aumento de capital	1.515	-	-	-	-	-	-	1.515	-	1.515
Transferência de ações em tesouraria	-	-	258	-	-	-	-	258	-	258
Transação de capital	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	-	(7)
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	2.512	2.512
Opções de ações	-	-	-	111	-	-	-	111	-	111
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	11.531	11.531	(1)	11.530
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020	86.701	-	(2.037)	111	964	10.339	11.531	107.609	3.171	110.780

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro (prejuízo) líquido do período		11.530	(1.020)	11.531	(1.199)
Ajustes para reconciliar o lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		522	277	519	271
Opções outorgadas reconhecidas		111	-	111	-
Baixa de pré projetos abortados		-	4.114	-	4.114
Resultados financeiros		(378)	(635)	497	(462)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.134)	(388)	(20.212)	(14.555)
Provisão para risco de crédito		685	303	162	113
Provisão para manutenção de imóveis		1.799	1.298	404	445
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		80	218	63	218
Amortização de despesas antecipadas		3.134	1.426	1.018	602
Resultado com instrumento financeiro derivativo		105	(74)	105	(74)
IRPJ e CSLL diferidos	12	912	1.258	(118)	475
PIS e COFINS diferidos		1.213	909	33	30
		18.579	7.686	(5.887)	(10.022)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Redução (aumento) de clientes		(34.599)	(27.721)	100	1.878
Redução (aumento) de lotes a comercializar		(19.290)	14.088	5.780	3.814
Redução (aumento) de despesas antecipadas		(2.665)	(3.604)	(2.070)	(377)
Redução (aumento) de outros		2.730	4.439	1.365	4.656
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		1.394	(1.482)	6.619	(1.549)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		2.757	816	1.417	390
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(3.915)	4.634	47	(109)
Aumento (redução) de outros		2.000	2.607	3.183	(547)
Juros pagos		(3.672)	(6.653)	(3.672)	(6.653)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.197)	(843)	(676)	(843)
Realização de manutenção de imóveis	11	(1.086)	(757)	(984)	(755)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(50)	(226)	(48)	(226)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(39.014)	(7.016)	5.174	(10.343)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(21.455)	(90.276)	(7.190)	(74.463)
Redução em títulos e valores mobiliários		36.009	48.869	28.425	42.084
Adiantamentos a partes relacionadas		(5.746)	(4.604)	(5.746)	(4.604)
Recebimentos de partes relacionadas		10.450	53	10.450	53
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		(4.544)	(9.108)	(53.417)	(14.590)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(814)	(740)	(811)	(740)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento		13.900	(55.806)	(28.289)	(52.260)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital		1.515	6.294	1.515	6.294
Transação de capital		(7)	(7)	(7)	(7)
Pagamento de dividendos		-	(107)	-	(107)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		39.681	57.890	39.681	57.890
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(1.436)	(959)	(1,436)	(959)
Recebimentos pela transferência de ações em tesouraria		258	-	258	-
Aportes de acionistas não controladores, líquido		2.512	194	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		42.523	63.305	40.011	63.111
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		17.409	483	16.896	508
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		781	213	730	163
No final do período	3	18.190	696	17.626	671
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		17.409	483	16.896	508

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2020	2019	2020	2019
RECEITAS					
Receita operacional bruta		75.203	53.851	14.457	12.137
Provisão para risco de crédito		(685)	(303)	(163)	(113)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		423	525	424	525
		74.941	54.073	14.718	12.549
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(40.720)	(27.059)	(7.357)	(10.867)
VALOR ADICIONADO BRUTO		34.221	27.014	7.361	1.682
Depreciação e amortização		(522)	(277)	(519)	(271)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		33.699	26.737	6.842	1.411
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	6	1.134	388	20.212	14.555
Receitas financeiras		3.730	4.768	2.600	4.563
		4.864	5.156	22.812	19.118
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		38.563	31.893	29.654	20.529
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Pessoal:		12.198	15.411	9.911	12.508
Remuneração direta		10.417	12.454	8.696	10.250
Benefícios		1.287	2.263	851	1.751
FGTS		494	694	364	507
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		6.690	6.943	2.663	4.267
Municipais		3.080	1.533	1.768	260
Estaduais		2	8	2	5
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		3.944	6.034	3.458	3.691
Aluguéis / Arrendamentos		1.119	2.984	321	997
Remuneração de capitais próprios:					
(Prejuízos) lucros retidos		11.530	(1.020)	11.531	(1.199)
Dividendos		11.531	(1.199)	11.531	(1.199)
Participações de acionistas não controladores		-	-	-	-
		(1)	179	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		38.563	31.893	29.654	20.529

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia” ou “Urba”), é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 01, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02, constituída em 13 de janeiro de 2009, que tem por objetivo (i) o loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros; (ii) outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente; (iii) a incorporação de imóveis próprios; (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; e (v) serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

Em 2012, a Companhia tornou-se o pilar do Grupo MRV&CO dedicado ao desenvolvimento imobiliário urbano de grandes áreas para o uso residencial, comercial ou industrial, sob três modalidades: loteamentos abertos, loteamentos fechados e condomínio de lotes. Os empreendimentos da Urba são estrategicamente localizados em vetores de crescimento das cidades, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região de forma sustentável, visando proporcionar a melhor experiência ao morador e à comunidade. Os empreendimentos são desenvolvidos pela Urba, suas controladas, controladas em conjunto e coligadas (“Grupo”) e atualmente tem presença em mais de 16 cidades de 5 estados brasileiros, sendo eles: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Bahia e Paraíba. A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 51,44% em 30 de setembro de 2020 e de 52,07% em 31 de dezembro de 2019.

Atualmente a Companhia possui um plano agressivo de crescimento, baseado na ampliação do seu banco de terrenos e consequente aumento no volume de lançamentos, visando fortalecer sua expansão geográfica e a diversificação de seus produtos. Neste sentido, a Companhia mantém constantes análises do mercado de capitais e discussões com seus assessores financeiros, a fim de avaliar as melhores oportunidades para obtenção de recursos de terceiros e/ou capital próprio, com o objetivo de acelerar seu plano de negócios.

Em 20 de agosto de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, dentre outros, o pedido de registro como companhia aberta, na categoria “A” e o pedido de oferta pública primária de ações (“pedido de oferta de ações”), em conformidade com instrução da CVM de nº 400. Devido às condições de mercado, em 26 de novembro de 2020, a Companhia solicitou à CVM e B3 S.A. a interrupção, por até 60 dias úteis, do prazo de análise do pedido de oferta de ações e admissão e listagem no segmento do Novo Mercado.

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

2.1 Apresentação das informações trimestrais

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

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

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

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

2.2 Principais políticas contábeis

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

2.3 Novos pronunciamentos emitidos

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Caixa	10	6	6	6
Bancos - conta movimento	2.128	775	1.831	724
	2.138	781	1.837	730
Aplicações financeiras: (i)				
Fundos de investimentos não restritos	96	-	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	15.956	-	15.789	-
	16.052	-	15.789	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	18.190	781	17.626	730
Fundo de investimentos restritos (ii)	24.326	38.438	7.012	28.006
Total dos títulos e valores mobiliários	24.326	38.438	7.012	28.006

- (i) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 84,22% do CDI no Consolidado e 84,35% do CDI no Individual. As aplicações possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.
- (ii) O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia de ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do CDI e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes à 64,45% do CDI no Consolidado e 62,55% do CDI no Individual (99,60% do CDI do Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2019).

A composição da carteira dos títulos e valores mobiliários, especificamente o fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	14.112	16.571	4.068	12.073
Títulos públicos e privados	4.645	8.588	1.339	6.257
Certificados de depósitos bancários (CDB)	783	4.739	226	3.453
Operações compromissadas	1.912	4.597	551	3.350
Letras financeiras do tesouro (LFT)	2.297	2.665	662	1.942
Debêntures	577	1.278	166	931
Total	24.326	38.438	7.012	28.006

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Clientes por venda de lotes	168.167	131.940	84.672	84.154
Ajustes a valor presente	(1.300)	(2.419)	(1.296)	(2.412)
Provisão para risco de crédito	(2.539)	(1.854)	(1.507)	(1.345)
	164.328	127.667	81.869	80.397
Circulante	39.654	34.019	23.139	29.694
Não circulante	124.674	93.648	58.730	50.703
	164.328	127.667	81.869	80.397

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas e realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e de 2019 foi de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados, como descrito na nota 2.2 (b) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

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

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

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Clientes por venda de lotes</u>				
A vencer:				
12 meses	35.830	28.708	17.733	23.111
13 a 24 meses	34.615	17.645	17.902	12.956
25 a 36 meses	26.987	14.808	11.076	10.204
Após 36 meses	64.496	63.323	31.267	30.368
	161.928	124.484	77.978	76.639
Vencido:				
Até 30 dias	582	355	606	559
De 31 à 90 dias	804	1.306	801	1.236
Acima de 90 dias	4.853	5.795	5.287	5.720
	6.239	7.456	6.694	7.515
Total	168.167	131.940	84.672	84.154

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(1.854)	(1.442)	(1.345)	(1.200)
Constituição	(790)	(337)	(213)	(147)
Reversão	105	34	51	34
Saldo final	(2.539)	(1.745)	(1.507)	(1.313)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	16.304	19.089	-	-
Custo a incorrer (*)	(8.697)	(9.855)	-	-
	7.607	9.234	-	-

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

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 30 de setembro de 2020, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$22.361 (R\$22.062 em 31 de dezembro de 2019).

5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Lotes em desenvolvimento	61.443	47.585	19.192	18.106
Lotes concluídos	26.464	31.587	20.686	28.572
Terrenos	213.858	168.184	183.858	149.814
Adiantamentos a fornecedores	5.776	5.318	5.407	5.312
	307.541	252.674	229.143	201.804
Circulante	124.742	102.860	46.344	51.990
Não circulante	182.799	149.814	182.799	149.814
	307.541	252.674	229.143	201.804

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 30 de setembro de 2020, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R\$7.818 e R\$7.182 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$7.328 e R\$6.818 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

6. Participações em investidas

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

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do 3º trimestre de		Resultado dos nove meses de		Investimento		Equivalência do 3º trimestre de		Equivalência dos nove meses de	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	2020	2019	2020	2019	30/09/20	31/12/19	2020	2019	2020	2019
Controladas em conjunto e coligadas:														
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	12.370	12.037	(91)	3.225	334	6.508	2.474	2.407	(18)	645	67	1.302
Casasmiais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	36.675	19.543	(26)	130	1.647	61	12.103	6.449	(9)	42	543	20
Casasmiais Macauba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	24.748	25.291	475	(122)	1.750	(511)	8.167	8.346	156	(41)	577	(169)
Casasmiais Santa Iria Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	190	47	(15)	-	(17)	(1)	63	16	(5)	-	(6)	-
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	148	168	(19)	(17)	(20)	(17)	74	84	(10)	(9)	(11)	(9)
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20,00%	0,00%	54	-	(181)	-	(181)	-	99	-	(36)	-	(36)	-
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(183)	-	(756)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado			74.185	57.086	143	3.216	3.513	6.040	22.980	17.302	78	454	1.134	388
Controladas:														
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.518	10.498	(1.068)	397	(226)	768	9.518	10.498	(1.068)	444	(226)	1.524
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	19.565	7.154	3.060	116	5.614	331	19.565	7.154	3.060	116	5.614	331
Urba 3 Loteamentos Ltda. (*)	97,19%	97,19%	17.580	14.694	1.007	921	3.784	12.580	17.580	14.694	1.007	921	3.784	12.580
Urba 4 Loteamentos Ltda. (*)	42,50%	0,00%	16.497	-	1.142	-	10.356	-	16.497	-	1.142	-	10.356	-
Urba 5 Loteamentos Ltda.	100,00%	0,00%	30.980	-	-	-	(1)	-	30.980	-	-	-	(1)	-
Santa Iria Loteamento Ltda.	67,00%	67,00%	9.608	92	(1)	-	(2)	(1)	6.437	62	-	-	(1)	(1)
Urba 6 Loteamentos Ltda.	100,00%	0,00%	230	-	-	-	-	-	230	-	-	-	-	-
Juros capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	636	528	(194)	(118)	(448)	(267)
Total das controladas			103.978	32.438	4.140	1.434	19.525	13.678	101.443	32.936	3.947	1.363	19.078	14.167
Total das investidas - Individual			178.163	89.524	4.283	4.650	23.038	19.718	124.423	50.238	4.025	1.817	20.212	14.555

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

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial do 3º trimestre	Resultado de equivalência patrimonial do 2º trimestre	Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre	Outros	Saldos finais
Nove meses findo em 30 de setembro de 2020:								
Controladas em conjunto e coligadas:								
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	2.407	-	(18)	(46)	131	-	2.474
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	6.449	5.111	(9)	484	68	-	12.103
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	09/19	8.346	(756)	156	119	302	-	8.167
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	-	16	53	(5)	-	(1)	-	63
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	84	1	(10)	(1)	-	-	74
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	-	-	135	(36)	-	-	-	99
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		17.302	4.544	78	556	500	-	22.980
Controladas:								
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda. (Jd. Bem Viver)	05/17	10.498	(754)	(1.068)	641	201	-	9.518
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda. (Giardino Bianco)	08/18	7.154	6.797	3.060	1.536	1.018	-	19.565
Urba 3 Loteamentos Ltda. (Portal das Águas)	02/19	14.694	(898)	1.007	778	1.999	-	17.580
Urba 4 Loteamentos Ltda. (Monte das Araucárias)	05/20	-	6.141	1.142	9.392	(178)	-	16.497
Urba 5 Loteamentos Ltda. (Parque Valença)	-	-	30.981	-	(1)	-	-	30.980
Santa Iria Loteamento Ltda.	-	62	6.376	-	(1)	-	-	6.437
Urba 6 Loteamentos Ltda. (Agros)	-	-	230	-	-	-	-	230
Juros capitalizados	-	528	-	(194)	(155)	(99)	556	636
Total das controladas		32.936	48.873	3.947	12.190	2.941	556	101.443
Total das investidas - Individual		50.238	53.417	4.025	12.746	3.441	556	124.423
Nove meses findo em 30 de setembro de 2019:								
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		879	9.108	454	360	(426)	-	10.375
Total das investidas - Individual		12.178	14.046	1.817	13.040	(303)	544	41.322

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

	30/09/20						31/12/19				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Ativo circulante											
Caixa e TVM	1.249	13.940	10.679	46	3	101	376	19	15.740	47	9
Clientes	6.525	3.287	2.610	-	-	-	9.061	2.721	3.178	-	-
Lotes a comercializar	1.297	18.301	1.007	158	270	-	3.450	17.552	8.671	-	576
Outros ativos circulantes	3	226	308	-	341	-	101	473	548	-	-
Ativo não circulante											
Clientes	14.780	5.083	3.406	-	-	-	14.855	1.207	650	-	-
Lotes a comercializar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito com empresa ligada	-	-	8.243	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	77	91	298	224	-	-	108	9	404	-	-
	23.931	40.928	26.551	428	614	101	27.951	21.981	29.191	47	585
Passivo circulante											
Fornecedores	702	2.637	225	230	6	46	681	1.392	1.274	-	5
Mútuos com empresas ligadas	4.614	-	-	-	-	-	8.939	-	-	-	-
Outros passivos circulantes	4.464	784	1.057	8	-	1	4.651	804	2.241	-	-
Passivo não circulante	1.781	832	521	-	460	-	1.643	242	385	-	412
Patrimônio líquido	12.370	36.675	24.748	190	148	54	12.037	19.543	25.291	47	168
	23.931	40.928	26.551	428	614	101	27.951	21.981	29.191	47	585
Participação total %	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	20,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00

	Nove meses de 2020						Nove meses de 2019				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Regatas Loteamento Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Receita operacional líquida	6.102	19.032	15.274	-	-	-	15.551	1.458	642	-	-
Custo dos lotes vendidos	(4.531)	(15.548)	(11.351)	-	-	-	(6.608)	(1.068)	(364)	-	-
Receitas (despesas) operacionais	(552)	(1.448)	(1.672)	(14)	(20)	(181)	(1.680)	(295)	(816)	-	(17)
Resultado financeiro	(513)	(12)	22	(3)	-	-	(224)	(7)	(7)	(1)	-
Imposto de renda e contribuição social	(172)	(377)	(523)	-	-	-	(531)	(27)	34	-	-
Lucro líquido do exercício	334	1.647	1.750	(17)	(20)	(181)	6.508	61	(511)	(1)	(17)

7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/20			31/12/19
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Consolidado e Individual:						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.627	40.002	60.629	60.215
Debêntures - 4ª Emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	756	39.999	40.755	-
(-) Custo de captação			(218)	(451)	(669)	(493)
Total debêntures			21.165	79.550	100.715	59.722
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI + 1,10%	10	60.000	60.010	60.021
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.064	2.871	4.935	6.425
(-) Custo de captação			(549)	(1.365)	(1.914)	(2.326)
Total empréstimos e financiamentos			1.525	61.506	63.031	64.120
Total Consolidado e Individual			22.690	141.056	163.746	123.842

(*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

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

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 2ª Emissão	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos a construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

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

A captação de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 4ª Emissão	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	40.000

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado e Individual	
	Nove meses de	
	2020	2019
Saldo inicial	123.842	87.656
Captações	40.000	60.476
Encargos financeiros provisionados	4.661	6.639
Custo na captação de recursos	(319)	(2.586)
Amortização do custo na captação de recursos	552	569
Pagamento de principal	(1.436)	(959)
Pagamento de encargos financeiros	(3.554)	(6.529)
Saldo final	163.746	145.266

b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debênture	Total 30/09/20	Total 31/12/19
Direitos creditórios	4.935	-	-	4.935	6.425
Sem garantias	-	60.010	101.384	161.394	120.236
Total (*)	4.935	60.010	101.384	166.329	126.661

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

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

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

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/16	06/03/23	4.935
Debêntures 2ª emissão	13/06/18	06/06/23	60.629
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.010
Debêntures - 4ª Emissão	08/04/20	01/04/25	40.755
			166.329

c) Vencimentos

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

	Consolidado e Individual	
	30/09/20	31/12/19
Período após a data do balanço		
12 meses	22.690	1.667
13 a 24 meses	21.141	21.277
25 a 36 meses	33.574	21.217
37 a 48 meses	73.024	19.859
Após 48 meses	13.317	59.822
Total	163.746	123.842

d) Obrigações contratuais

Em 30 de setembro de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	1.449	4.909	2.840	6.960
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(596)	(2.031)	(1.066)	(3.076)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	853	2.878	1.774	3.884
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	7.859	7.328	6.610	5.375
Encargos financeiros capitalizados	596	2.031	1.066	3.076
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(637)	(1.541)	(608)	(1.383)
Saldo final (lotes a comercializar (nota 5))	7.818	7.818	7.068	7.068

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	1.449	4.909	2.840	6.960
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(455)	(1.475)	(807)	(2.532)
Investimentos	(141)	(556)	(259)	(544)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	853	2.878	1.774	3.884
Encargos financeiros				
Saldo inicial	7.859	7.328	6.610	5.375
Encargos financeiros capitalizados	596	2.031	1.066	3.076
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(443)	(1.093)	(490)	(1.116)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	(194)	(448)	(118)	(267)
Saldo final	7.818	7.818	7.068	7.068
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	7.182	7.182	6.669	6.669
Investimentos (nota 6)	636	636	399	399
	7.818	7.818	7.068	7.068

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

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Circulante	26.271	11.209	5.019	1.000
Não circulante	219.452	158.909	174.056	106.900
Total	245.723	170.118	179.075	107.900

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$204.905 no Consolidado e R\$149.486 no Individual, refere-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos (R\$165.897 no Consolidado e R\$106.900 no Individual em 31 de dezembro de 2019). Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais de repasse sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
12 meses	26.271	11.209	5.019	1.000
13 a 24 meses	157.814	119.022	145.548	78.393
25 a 36 meses	28.534	21.938	15.679	15.679
37 a 48 meses	13.621	11.192	7.999	7.999
Após 48 meses	19.483	6.757	4.830	4.829
Total	245.723	170.118	179.075	107.900

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Obrigações sociais e trabalhistas				
Salários e ordenados	662	366	536	321
Encargos sociais	576	284	403	203
Provisão de férias, 13º salário e encargos	1.968	980	1.336	682
Provisão participação nos lucros e resultados	473	582	473	582
Outros	32	26	28	25
Subtotal	3.711	2.238	2.776	1.813
Obrigações fiscais				
Imposto de renda e contribuição social	704	945	451	782
PIS e COFINS a recolher	406	155	184	102
Impostos e contribuições retidos de terceiros	143	66	66	39
Subtotal	1.253	1.166	701	923
Total	4.964	3.404	3.477	2.736

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

10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Adiantamentos por recebimentos	1.588	5.383	320	153
Adiantamentos por permutas	-	41.061	-	39.411
	1.588	46.444	320	39.564
Circulante	1.468	4.529	200	153
Não circulante	120	41.915	120	39.411
	1.588	46.444	320	39.564

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Período após a data do balanço				
12 meses	1.468	4.529	200	153
13 a 24 meses	120	21.384	120	19.706
Após 24 meses	-	20.531	-	19.705
Total	1.588	46.444	320	39.564

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

11. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	161	672	(1.086)	632	379
Não circulante	2.142	-	-	(632)	1.510
Total – Nove meses de 2020	2.303	672	(1.086)	-	1.889
Total – Nove meses de 2019	1.976	969	(757)	-	2.188
Individual:					
Circulante	161	155	(984)	942	274
Não circulante	1.266	-	-	(942)	324
Total – Nove meses de 2020	1.427	155	(984)	-	598
Total – Nove meses de 2019	1.568	628	(755)	-	1.441

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 4% do custo de desenvolvimento em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

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

12. Impostos correntes e diferidos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Imposto de renda e contribuição social	4.966	4.054	2.570	2.688
PIS e COFINS	5.667	4.454	2.953	2.920
	10.633	8.508	5.523	5.608
Circulante	2.590	2.226	1.580	2.203
Não circulante	8.043	6.282	3.943	3.405
	10.633	8.508	5.523	5.608

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	4.054	2.908	2.688	2.438
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	912	1.258	(118)	475
Saldo final	4.966	4.166	2.570	2.913

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de venda de lotes	20.989	74.517	8.719	53.542
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(646)	(2.295)	(269)	(1.649)
Receitas financeiras (*)	(177)	(471)	(440)	(932)
Outros	286	380	(445)	(165)
Despesa no resultado	(537)	(2.386)	(1.154)	(2.746)
Composição no resultado:				
Corrente	(540)	(1.474)	(485)	(1.488)
Diferida	3	(912)	(669)	(1.258)
	(537)	(2.386)	(1.154)	(2.746)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de venda de lotes	3.749	14.295	4.706	12.020
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(115)	(440)	(145)	(370)
Receitas financeiras (*)	(132)	(395)	(396)	(862)
Outros	72	172	(424)	(184)
Despesa no resultado	(175)	(663)	(965)	(1.416)
Composição no resultado:				
Corrente	(278)	(781)	(309)	(941)
Diferida	103	118	(656)	(475)
	(175)	(663)	(965)	(1.416)

(*) 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 saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 30 de setembro de 2020, a mencionada provisão monta em R\$68 e R\$52 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$31 em 31 de dezembro de 2019 no Consolidado e Individual), representada essencialmente por processos de naturezas trabalhistas e cíveis e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$570 e R\$560 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2020 (R\$243 em 31 de dezembro de 2019 no Consolidado e Individual).

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	30/09/20	31/12/19
Capital social	86.701	85.186
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	80.302	79.335

O capital social autorizado da Companhia em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Em 14 de agosto de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, em favor de acionista minoritário, conforme características abaixo.

Tranche	Quantidade	Prazo de exercício
Subscrição 1	967.368	14/08/20 a 31/08/20
Subscrição 2	967.368	01/01/21 a 31/01/21
Subscrição 3	967.369	01/01/22 a 31/01/22

Em 31 de agosto de 2020, foi exercido o primeiro bônus de subscrição conforme demonstrado no quadro abaixo:

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e de 2019, foram aprovados os seguintes aumentos 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
Nove meses findo em 30 setembro de 2020:		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
31/08/2020	Emissão de novas ações	967	80.302	1,57	1.515	86.701
Nove meses findo em 30 setembro de 2019:						
30/04/2019	Emissão de novas ações	106	79.335	1,00	106	85.186

(b) Ações em tesouraria

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a Companhia, transferiu 258 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R\$258 (zero no mesmo período de 2019).

Espécie	Quantidade mil					Valor de mercado
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	
Nove meses de 2020:						
Ações ordinárias	1.561	-	(258)	-	1.303	2.649
Nove meses de 2019:						
Ações ordinárias	1.561	-	-	-	1.561	2.295

(c) Plano de opções de ações

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 de 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.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34 com período de *vesting* de até 5 anos podendo ser prorrogado por mais 3 anos sendo o prazo final de exercício em dezembro de 2027.

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo que foi estimado em R\$1,20 para o programa 1, com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes. O custo das opções incorridos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 foi de R\$111 e o custo das opções a serem reconhecidos é de R\$3.135.

Em 30 de setembro de 2020, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 2.997 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,60% em relação ao total de ações da Companhia de 80.302 mil.

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

Os dividendos de 2018, no valor de R\$73 e os dividendos complementares de 2017 no valor de R\$33, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2019 e a Companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os respectivos valores.

(e) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
Resultado do período	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	78.207	77.919	77.774	77.727
Resultado básico por ação - em R\$	<u>(0,0070)</u>	<u>0,1480</u>	<u>(0,0539)</u>	<u>(0,0154)</u>
Resultado diluído por ação:				
Resultado do período	(544)	11.531	(4.195)	(1.199)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	78.207	77.919	77.774	77.727
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares)	1.047	1.047	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	79.254	78.966	77.774	77.727
Resultado diluído por ação - em R\$	<u>(0,0069)</u>	<u>0,1460</u>	<u>(0,0539)</u>	<u>(0,0154)</u>

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

15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	30.792	95.120	13.395	69.708
Distratos	(9.650)	(19.312)	(4.068)	(14.905)
Outros	(153)	(1.291)	(608)	(1.261)
Impostos incidentes sobre vendas	(186)	(2.193)	(429)	(1.269)
Receita operacional líquida	<u>20.803</u>	<u>72.324</u>	<u>8.290</u>	<u>52.273</u>

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de vendas de lotes	12.296	30.165	8.293	25.490
Distratos	(8.501)	(15.707)	(3.475)	(13.358)
Outros	(46)	(163)	(112)	(112)
Impostos incidentes sobre vendas	150	(319)	(192)	(565)
Receita operacional líquida	<u>3.899</u>	<u>13.976</u>	<u>4.514</u>	<u>11.455</u>

Os valores referentes aos lotes em desenvolvimento registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	10.869	41.204	22.818	40.069
Custos dos lotes vendidos em desenvolvimento	(9.052)	(29.671)	(16.383)	(24.764)
Lucros reconhecidos	<u>1.817</u>	<u>11.533</u>	<u>6.435</u>	<u>15.305</u>

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

16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(13.478)	(41.895)	(4.997)	(29.689)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(637)	(1.541)	(608)	(1.383)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(14.115)	(43.436)	(5.605)	(31.072)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(3.100)	(7.468)	(2.046)	(6.712)
Honorários da administração	(774)	(1.731)	(471)	(1.459)
Opções de ações	(111)	(111)	-	-
Propaganda e publicidade	(285)	(957)	(237)	(851)
Comissões e corretagens	(1.379)	(2.846)	(547)	(3.008)
Consultorias e serviços	(293)	(779)	(159)	(583)
Depreciação e amortização	(177)	(363)	(82)	(267)
Outras despesas	(645)	(2.083)	(803)	(2.505)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(6.764)	(16.338)	(4.345)	(15.385)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(2.871)	(6.940)	(1.997)	(7.420)
Despesas gerais e administrativas	(3.893)	(9.398)	(2.348)	(7.965)
	(6.764)	(16.338)	(4.345)	(15.385)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	(2.541)	(7.475)	(3.520)	(8.632)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	(443)	(1.093)	(490)	(1.116)
Total custo dos lotes vendidos e dos serviços prestados	(2.984)	(8.568)	(4.010)	(9.748)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(2.821)	(6.804)	(1.847)	(6.163)
Honorários da administração	(774)	(1.731)	(471)	(1.459)
Opções de ações	(111)	(111)	-	-
Propaganda e publicidade	(177)	(529)	(163)	(485)
Comissões e corretagens	(338)	(846)	(135)	(568)
Consultorias e serviços	(287)	(718)	(154)	(547)
Depreciação e amortização	(177)	(363)	(82)	(264)
Outras despesas	(495)	(1.620)	(701)	(1.982)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(5.180)	(12.722)	(3.553)	(11.468)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(1.272)	(3.352)	(1.204)	(3.515)
Despesas gerais e administrativas	(3.908)	(9.370)	(2.349)	(7.953)
	(5.180)	(12.722)	(3.553)	(11.468)

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	-	-	(2.047)	(4.114)
Outros	53	(146)	225	(999)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	53	(146)	(1.822)	(5.113)

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

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	-	-	(2.047)	(4.114)
Outros	27	(207)	99	(925)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	27	(207)	(1.948)	(5.039)

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

17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(853)	(2.878)	(1.774)	(3.884)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(38)	(106)	(34)	(97)
Outras despesas financeiras	(277)	(368)	(65)	(152)
	(1.168)	(3.352)	(1.873)	(4.133)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	401	916	1.117	2.256
Outras receitas financeiras	119	469	178	484
	520	1.385	1.295	2.740
Receita proveniente de clientes por loteamentos	585	2.345	647	2.028
	1.105	3.730	1.942	4.768
Resultado financeiro	(63)	378	69	635

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Despesas financeiras:				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos (nota 7 (e))	(853)	(2.878)	(1.774)	(3.884)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(24)	(68)	(23)	(69)
Outras despesas financeiras	(61)	(151)	(64)	(148)
	(938)	(3.097)	(1.861)	(4.101)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	275	704	991	2.059
Outras receitas financeiras	113	459	173	476
	388	1.163	1.164	2.535
Receita proveniente de clientes por loteamentos	394	1.437	647	2.028
	782	2.600	1.811	4.563
Resultado financeiro	(156)	(497)	(50)	462

18. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Cientes por vendas de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[1]	9.759	9.330	-	-	9.759	9.330	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	4.614	8.939	-	-	4.614	8.939	-	-
Outros ativos não circulantes									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	1.277	2.552	-	-	680	1.866	-	-
Fornecedor por prestação de serviço									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[4]	-	-	23	23	-	-	23	23
Fornecedor por arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	26	20	-	-	26	20

	Consolidado e Individual								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Receita financeira									
Receita por venda de lotes									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[1]	263	209	429	339	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	197	126	488	223	-	-	-	-
Despesa administrativa									
Despesas por prestação de serviços administrativos									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	-	-	171	76	321	205
Despesa financeira									
Despesas financeira de arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	-	-	40	43	118	124

- [1] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento.
- [2] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.
- [3] Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos, dos quais R\$214 são atualizados pelo IPCA + 1% a.m. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos.
- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. A partir de 28 de agosto de 2020, o contrato estabelece pagamento mensal de R\$121 para a Companhia e suas investidas e foi calculado pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da MRV (R\$5 por empreendimento em 2019).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 30 de setembro de 2020, estabelece pagamento mensal de R\$26 (R\$20 em 31 de dezembro de 2019).

Notas:

- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controladora MRV, com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, sem, no entanto, afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidos pela MRV ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	774	1.731	471	1.459
Gratificação	90	223	66	205
Benefícios assistenciais	6	32	20	60
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	14	36	11	33
Plano de opção de ações	109	109	-	-
	993	2.131	568	1.757

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

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
							508	175	333
									Individual e Consolidado
									Ativo não circulante
									508

	Efeito no resultado		
	Consolidado e Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
Nove meses de 2020	(38)	(67)	(105)
Nove meses de 2019	(38)	112	74

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

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

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

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

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todos os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 30/09/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	40.378	(166.180)	(125.802)	3,54%	1,97% (i)	-1,57%	1.975	1.261
IGP-M	37.103	-	37.103	17,94%	16,91% (i)	-1,03%	(382)	(382)
INCC	4.614	-	4.614	5,03%	5,68% (i)	0,65%	30	19
TR	4.786	(4.935)	(149)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	65.303	-	65.303	3,14%	2,39% (i)	-0,75%	(490)	(490)
							1.133	408
Cenário I								
CDI	40.378	(166.180)	(125.802)	3,54%	2,46%	-1,08%	1.359	867
IGP-M	37.103	-	37.103	17,94%	12,68%	-5,26%	(1.952)	(1.952)
INCC	4.614	-	4.614	5,03%	4,26%	-0,77%	(36)	(23)
TR	4.786	(4.935)	(149)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	65.303	-	65.303	3,14%	1,79%	-1,35%	(882)	(882)
							(1.511)	(1.990)
Cenário II								
CDI	40.378	(166.180)	(125.802)	3,54%	2,96%	-0,58%	730	466
IGP-M	37.103	-	37.103	17,94%	8,46%	-9,48%	(3.517)	(3.517)
INCC	4.614	-	4.614	5,03%	2,84%	-2,19%	(101)	(64)
TR	4.786	(4.935)	(149)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	65.303	-	65.303	3,14%	1,20%	-1,94%	(1.267)	(1.267)
							(4.155)	(4.382)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Variação efetiva dos primeiros nove meses do ano 2020, mais a projeção para os próximos três meses do ano 2020.

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

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de setembro de 2020 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.306	27.763	40.680	91.208	186.957
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	259	259	259	2.956	3.733
Passivos não remunerados	69.616	115.668	30.765	33.105	249.154
Total	97.181	143.690	71.704	127.269	439.844
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	27.306	27.763	40.680	91.208	186.957
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	259	259	259	2.956	3.733
Passivos não remunerados	57.340	100.643	15.679	12.828	186.490
Total	84.905	128.665	56.618	106.992	377.180

(e) Risco de crédito

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

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

20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado e Individual	
	Nove meses de	
	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	2.031	3.076

21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Lotes em desenvolvimento				
(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	352.793	265.820	184.511	170.549
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(340.925)	(246.731)	(188.865)	(170.549)
Distratos - receitas estornadas	4.436	-	4.354	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(336.489)	(246.731)	(184.511)	(170.549)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	16.304	19.089	-	-
(ii) Receita de indenização por distratos	235	-	231	-
(iii) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	4.436	-	4.354	-
Ajustes em contas a receber de clientes	(3.710)	-	(3.647)	-
Receita indenização por distratos	(235)	-	(231)	-
Ajuste em Adiantamento de clientes	-	-	-	-
Passivo - devolução por distrato	491	-	476	-
(iv) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	169.054	127.558	83.110	76.065
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(161.793)	(117.703)	(84.506)	(76.065)
Distratos - custos de construção	1.436	-	1.396	-
(b) Custo incorrido líquido	(160.357)	(117.703)	(83.110)	(76.065)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	8.697	9.855	-	-
(v) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)				
<u>Loteamentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	91.569	67.436	20.686	28.572
(b) Custo incorrido	(66.798)	(59.128)	(20.686)	(28.572)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	24.771	8.308	-	-

(*) Não considera encargos financeiros.

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a lote vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	104.707
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	22.906
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgãos de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	37.207
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio de conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.500
Seguro Residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	77

23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como 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 informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequentes

Conforme mencionado no contexto operacional, devido às condições de mercado, em 26 de novembro de 2020, a Companhia solicitou à CVM e B3 S.A. a interrupção, por até 60 dias úteis, do prazo de análise do pedido de oferta de ações e admissão e listagem no segmento do Novo Mercado.

Em 16 de novembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, no valor de R\$100.000, representado pela emissão de 100.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, a ser subscrito e integralizado, em moeda nacional corrente, no período de 12 meses contados a partir de 1º de janeiro de 2021.

25. Aprovação das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram autorizadas para emissão pela diretoria em 07 de dezembro de 2020.

Comentário do Desempenho

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

Senhores acionistas,

Submetemos à apreciação de V.Sas. as informações trimestrais da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia") relativas ao trimestre findo de 30 de setembro de 2020.

Comentário do Desempenho

O 3T20 foi um trimestre marcado pela pandemia do COVID-19 no Brasil, momento em que todo o país se mobilizou no combate a este desafio. A Urba adotou todas as medidas necessárias à contenção da propagação do vírus, bem como à proteção de seus colaboradores, clientes e todos os seus familiares.

Mesmo em frente ao desafiador cenário, a Companhia lançou no 3T20, dois empreendimentos de casas, em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A., sendo estes: empreendimento Santa Iria, localizado em Ribeirão Preto, São Paulo, com 1.043 unidades e o empreendimento Flor do Mandacaru, em Feira de Santana, Bahia, com 190 unidades.

Desempenho dos negócios

Em meio à pandemia, a resiliência do mercado de atuação da Companhia foi testada e confirmada. Com um robusto volume de vendas líquidas, a Urba comprovou, mais uma vez, que está preparada para atender à enorme demanda existente. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a receita líquida da Companhia foi de R\$72,3 milhões, o que representou um crescimento de 38% em relação ao mesmo período do ano anterior (R\$52,3 no mesmo período do ano anterior), com a margem bruta de 40% (41% para os primeiros nove meses de 2019).

Abaixo principais dados operacionais da Companhia:

Operação Urba	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Land Bank *								
Land bank (em R\$ milhões - %Urba)	1.961	1.053	952	86,2% ↑	105,9% ↑	1.961	952	105,9% ↑
Landbank Unidades (%Urba)	20.972	10.061	9.843	108,5% ↑	113,1% ↑	20.972	9.843	113,1% ↑
Land bank (em R\$ milhões - 100%)	2.967	1.942	1.700	52,8% ↑	74,5% ↑	2.967	1.700	74,5% ↑
Landbank Unidades (100%)	29.671	16.709	17.042	77,6% ↑	74,1% ↑	29.671	17.042	74,1% ↑
Lançamentos								
Lançamentos (em R\$ milhões - %Urba)	85	22	-	281,3% ↑	-	94	36	159,9% ↑
Lançamentos Unidades (%Urba)	480	84	-	471,2% ↑	-	491	390	25,9% ↑
Lançamentos (em R\$ milhões - 100%)	218	40	-	448,3% ↑	-	258	52	391,7% ↑
Lançamentos Unidades (100%)	1.233	150	-	722,0% ↑	-	1.383	564	145,2% ↑
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - %Urba)	21	31	5	30,9% ↓	341,4% ↑	60	65	7,9% ↓
Vendas Líquidas Unidades (%Urba)	224	206	71	8,7% ↑	217,0% ↑	521	739	29,4% ↓
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - 100%)	31	52	6	39,9% ↓	377,1% ↑	93	71	30,2% ↑
Vendas Líquidas Unidades (100%)	324	344	93	5,8% ↓	248,4% ↑	819	797	2,8% ↑
Produção								
Obras em andamento	4	4	5	0,0% ↑	20,0% ↓	4	5	20,0% ↓
Unidades Produzidas (%Urba)	107	172	54	37,9% ↓	97,8% ↑	360	332	8,4% ↑
Unidades Produzidas (100%)	107	185	135	42,3% ↓	20,7% ↓	401	623	35,5% ↓

* Land bank do 3T20 inclui terrenos opcionados

Agradecimentos

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. agradece a todos os colaboradores e acionistas que contribuíram para os resultados e evolução da Companhia.

A Diretoria