

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes 31 de
dezembro de 2019

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanços patrimoniais	06
Demonstração dos resultados do exercício e abrangente	07 e 08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Quotistas e Administradores da
Mérito Realty Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Mérito Realty Ltda. (“Empresa”) identificadas como controladora e consolidado respectivamente que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Mérito Realty Ltda. em 31 de dezembro de 2019 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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 (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.3. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Dessa forma o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 Empresa 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 Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 empresas ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de março de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

MÉRITO REALTY LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	928	761	7.169	7.737
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	7.196	4.741
Contas a receber de clientes	5	-	-	55.403	44.802
Imóveis a comercializar	6	38	-	128.567	154.605
Adiantamento a fornecedores	7	-	-	5.315	6.012
Despesas antecipadas		-	-	258	576
Impostos a recuperar		24	9	69	1.511
Outros créditos		-	-	73	623
		990	770	204.050	220.607
Não Circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	56.094	56.094
Contas a receber de clientes	5	-	-	360.174	338.315
Depósitos judiciais	15	-	-	354	220
Partes relacionadas	8	-	6.626	289	19
Outros créditos		1	5.800	694	5.817
		1	12.426	417.605	400.465
Investimentos					
Imobilizado líquido	9	261.828	117.545	58.465	-
		1	-	587	783
		261.829	117.545	59.052	783
Total do ativo					
		262.821	130.741	680.708	621.855

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	12.164	13.251
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	32.020	31.806
Fornecedores		19	52	2.325	2.906
Obrigações tributárias	12	3	3	1.373	1.084
Obrigações trabalhistas		9	49	666	601
Dividendos a pagar	16e	-	-	-	92.769
Outras contas a pagar	13	-	-	37.908	35.589
Adiantamento de clientes	14	-	-	7.735	5.918
		31	104	94.191	183.924
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	101.573	115.284
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	131.569	135.781
Contas a pagar com partes relacionadas	8	-	1.480	40	34
Provisão para contingências	15	-	-	7.079	3.797
Passivo diferido	12	8.441	7.025	40.535	39.470
		8.441	8.505	280.796	294.366
Patrimônio Líquido					
Capital social	16a	190.000	118.000	190.000	118.000
Capital a integralizar	16a	(8.000)	(14.000)	(8.000)	(14.000)
Lucros/(prejuízos) acumulados	-	73.341	19.124	73.341	19.124
Transações entre acionista sobre mudança de participação em controlada	16e	(992)	(992)	(992)	(992)
		254.349	122.132	254.349	122.132
Participação de Acionistas não controladores					
		-	-	51.372	21.433
Total do passivo e patrimônio líquido		262.821	130.741	680.708	621.855

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MÉRITO REALTY LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita líquida	17	-	-	70.066	46.712
Custos	18	-	-	(47.336)	(31.710)
Lucro bruto		-	-	22.730	15.002
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(392)	(487)	(11.770)	(6.562)
Despesas com vendas	18	(4)	(15)	(1.465)	(470)
Despesas com contingências	18	-	-	(5.040)	(2.486)
Resultado de equivalência patrimonial	9	9.719	15.777	6.146	-
Outras receitas e despesas	18	4.746	9.856	657	26.028
impostos		14.069	25.131	11.258	31.512
Receitas financeiras	19	76	42	15.948	13.258
Despesas financeiras	19	(9)	(3)	(12.926)	(1.188)
Receita (despesas) financeiras líquidas		67	39	3.022	12.070
Resultado antes dos impostos		14.136	25.170	14.280	43.582
Imposto de renda e contribuição social - corrente	20	-	-	(2.424)	(24)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	20	(1.416)	(2.548)	(2.397)	(9.825)
Resultado do exercício		12.720	22.622	9.459	33.733
Atribuíveis a					
Controladores				12.720	22.622
Não Controladores				(3.261)	11.111
				9.459	33.733

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MÉRITO REALTY LTDA.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Resultado do exercício	12.720	22.622	9.459	33.733
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	12.720	22.622	9.459	33.733
Atribuíveis a				
Controladores			12.720	22.622
Não Controladores			(3.261)	11.111
			9.459	33.733

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MÉRITO REALTY LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Notas	Atribuído aos acionistas controladores					Participação de não controladores	Total
	Capital social	Capital a integralizar	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Transações entre acionista sobre mudança de participação em controlada	Total controladora		
Saldo em 31 de dezembro de 2017	48.000	(14.400)	7.857	(1.770)	39.687	22.842	62.529
Subscrição de capital social	70.000	(70.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	-	70.400	-	-	70.400	-	70.400
Lucro do exercício	-	-	22.622	-	22.622	11.111	33.733
Distribuição de dividendos	-	-	(8.700)	-	(8.700)	-	(8.700)
Ganho com transações de capital entre partes relacionadas	-	-	-	778	778	-	778
Ajuste de adoção ao CPC 48 / IFRS 9 (nota explicativa 11.b)	-	-	(2.655)	-	(2.655)	-	(2.655)
Variação de participação em investida	-	-	-	-	-	(12.520)	(12.520)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	118.000	(14.000)	19.124	(992)	122.132	21.433	143.565
Subscrição de capital social	16a 72.000	(72.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	16a -	78.000	-	-	78.000	-	78.000
Lucro do exercício	-	-	12.720	-	12.720	(3.261)	9.459
Distribuição de dividendos	-	-	(21.064)	-	(21.064)	-	(21.064)
Reversão de dividendos	16e -	-	62.561	-	62.561	33.200	95.761
Saldo em 31 de dezembro de 2019	190.000	(8.000)	73.341	(992)	254.349	51.372	305.721

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MÉRITO REALTY LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Das atividades operacionais				
Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	14.137	25.170	14.280	43.582
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação				
Depreciação e amortização	-	-	-	94
Resultado de equivalência patrimonial	(9.719)	(15.777)	(6.146)	-
Perdas com dividendos desproporcionais	-	(1.437)	-	(1.592)
Baixas do ativo imobilizado	-	-	-	-
Constituição de provisão para demandas judiciais	-	-	3.282	2.486
Ajuste de valor presente de ativos e passivos	-	-	21.615	68
Juros e variações monetárias sobre empréstimos financeiros	-	-	10.048	(5.366)
Outros ganhos / (perdas) com investimento	(4.702)	(7.495)	-	(25.030)
Outros ganhos / (perdas) com investimento - Reserva Especial	(62.561)	-	-	-
Venda e variação de participação a não controladores	-	-	2.991	(12.520)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.416)	-	(4.821)	-
Aumento (redução) de ativos e passivos				
Clientes	-	-	(54.075)	(62.261)
Estoques	(38)	-	26.038	(29.176)
Adiantamentos	-	-	1.817	(2.841)
Despesas antecipadas	-	-	-	(475)
Impostos a recuperar	(1)	(9)	1.442	(1.400)
(Pagamentos) resgate de depósitos judiciais	-	-	-	8
Fornecedores	(32)	52	(581)	1.755
Obrigações tributárias	-	5.570	-	549
Obrigações trabalhistas	1.374	49	1.354	6.244
Parceiros em negócios	-	-	(3.998)	19.117
Operações com partes relacionadas	-	(3.085)	-	(680)
Provisão para contingências	-	-	-	16
Contas a Pagar	-	-	2.325	-
Outros ativos e passivos	5.784	(5.123)	6.815	18.043
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(57.175)	(2.085)	22.386	(49.379)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Incorporação do caixa de empresa adquirida	-	-	-	2.418
Aquisições de participações em controladas e coligadas	5.146	(67.634)	(270)	(7.754)
Dividendos recebidos	(67.301)	7.833	(52.319)	-
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários	-	-	(2.455)	-
Aquisições de ativo imobilizado	-	-	-	(651)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(62.155)	(59.801)	(55.044)	(5.987)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Deságio gerado em transação de capital	62.561	778	-	778
Aumento de capital social com ações	78.000	-	78.000	-
Integralização de capital em dinheiro	-	70.400	-	70.400
Distribuição de lucros	(21.064)	(8.700)	(21.064)	(8.700)
Pagamento de empréstimos	-	-	(39.153)	-
Aumento de empréstimos	-	-	14.307	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	119.497	62.478	32.090	62.478
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	167	592	(568)	7.112
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	761	169	7.737	625
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	928	761	7.169	7.737
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	167	592	(568)	7.112

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Mérito Realty Ltda. (“Mérito Realty” ou “Empresa”) é uma sociedade limitada, constituída em 29 de julho de 2016 e com sede social na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, conjunto 71, São Paulo/SP, atuando em todo território nacional e tem como objetivo social:

- A compra e a venda de imóveis, terrenos e frações ideais;
- A incorporação de empreendimentos imobiliários;
- A locação e a administração de bens imóveis e empreendimentos imobiliários próprios;
- A prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- Notadamente a urbanização de loteamentos;
- Participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Empresa e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros.

A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria em 20 de março de 2020.

1.1. Combinação de negócios

1.1.1. Aquisição da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 19 de agosto de 2019 a controladora Mérito Realty adquiriu 50,30% das quotas da empresa Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Campo Verde”).

Essa transação ocorreu por meio da conversão da SCP Campo Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda. em Sociedade de Propósito Específico (SCP) no qual o Fundo Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII (“Fundo”) fazia jus ao recebimento de parcelas dos recursos decorrentes das vendas das unidades do empreendimento Campo Verde situado na cidade de Iracemápolis, São Paulo.

Na data da transação o montante que o Fundo registrava a receber da SCP Campo Verde no montante de R\$ 12.362 foi transferido para Mérito Realty e assim convertido como aporte de Capital da Mérito Realty na Campo Verde.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

A Mérito desembolsou o total de R\$ 503,00 (quinhentos e três reais) para adquirir 503 quotas correspondentes a 50,30% do capital social da Campo Verde.

O capital social da Campo Verde é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) divididos em 1.000 (mil quotas) no valor nominal de R\$ 1,00 (um Real) cada uma.

O *Purchase Price Allocation* (PPA) contendo a avaliação do valor justo da Campo Verde na data de aquisição foi realizado em 06 de dezembro de 2019 dentro do período de mensuração determinado pelo CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios para a data base de 31 de julho de 2019.

A avaliação do valor justo apurou um acervo no valor de R\$ 4.165 (correspondente a 50,30% do patrimônio líquido ajustado ao valor justo) e foi feita com base na metodologia de “*Income Approach*”.

Em conformidade com o IFRS 3/CPC 15 – Combinação de Negócios o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação do preço pago pela aquisição conforme laudo elaborado por empresa especializada está demonstrado a seguir:

Ativo	Valor contábil	Ajustes	Valor justo
Ativo circulante			
Disponibilidades	210	-	210
Contas a receber de clientes	4.064	-	4.064
Outros créditos	2	-	2
Estoque de imóveis	1.080	-	1.080
Total do ativo circulante	5.356	-	5.356
Ativo não circulante			
Contas a receber de clientes	13.379	-	13.379
Créditos com parceiros	202	-	202
Estoques de imóveis	-	8.280	8.280
Total do ativo não circulante	13.581	8.280	21.861
Total do ativo	18.937	8.280	27.217
Passivo			
Passivo circulante			
Contas a pagar proprietários de imóveis	262	-	262
Obrigações tributárias	28	-	28
Obrigações trabalhistas	1	-	1
Dividendos propostos	6.865	-	6.865
Total do passivo circulante	7.156	-	7.156
Passivo não circulante			
Contas a pagar partes relacionadas	10.605	-	10.605
Impostos diferidos	1.174	-	1.174
Total do passivo não circulante	11.779	-	11.779

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

Ativo	Valor contábil	Ajustes	Valor justo
Patrimônio líquido			
Capital social	1	-	1
Reservas e lucros acumulados	-	8.280	8.280
Total do patrimônio líquido	1	8.280	8.281
Total do passivo e patrimônio líquido	18.937	8.280	27.217

Sumário da alocação do preço de compra (PPA) da Campo Verde

Data base: 31/07/2019	R\$ (mil)
Patrimônio líquido contábil	1
Ajuste líquido de mais/(menos) valia	8.280
Patrimônio líquido a valor justo	8.281
% Adquirido	50,30%
Patrimônio líquido a valor justo proporcional adquirido	4.165

A Campo Verde tem por objeto social o propósito específico de planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 155.453,16m² localizada no Bairro da Geada, Município de Iracemápolis/SP, objeto da matrícula nº 66.489, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, SP.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia alinhado à aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

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).

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

2.1. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Mérito, de suas controladas diretas e de suas controladas indiretas, vide o quadro a seguir com a relação das empresas e a participação da Mérito em cada uma de suas controladas:

Controladas diretas	Participação	
	2019	2018
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	99,99%	99,99%
MTO Dona Amélia	99,99%	-
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	96,04%	95,26%
MTO Engenharia e Construção Ltda.	90,00%	90,00%
Nova Colorado S.A.	67,45%	67,45%
Colcap Participações Ltda.	60,68%	67,45%
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,30%	-
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	50,00%	50,00%
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	0,80%	-
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	97,60%

Controladas indiretas	Controladora	Participação	
		2019	2018
Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colagarto")	Colcap	60,68	67,45
Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colestância")	Colcap	60,68	67,45
Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colmaçari")	Colcap	60,68	67,45
Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colpat 3")	Colcap	60,68	67,45
Colaru 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colaru 5")	Colcap	60,68	67,45
Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colapiraca 2")	Colcap	60,68	67,45
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colmeira")	Nova Colorado	67,45	64,12
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coldeia")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colassu")	Nova Colorado	67,45	64,12
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coluzia")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 1")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 2")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 3")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 2")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitama")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colvitória")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colapiraca")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colsantana")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colbarra")	Nova Colorado	67,45	64,12
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coljaz 3")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaritinga")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitaberaba")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 3")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 2")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 4")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3B")	Nova Colorado	67,45	64,12
Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colfeira")	Nova Colorado	67,45	64,12

O controle sobre essas empresas é obtido quando a Empresa tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição sendo esta a data na qual a Empresa obtém controle e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior e o exercício social dessas empresas coincide com o da Empresa.

Os saldos de ativos e passivos e as receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados oriundos de transações entre partes relacionadas são eliminados por completo quando aplicável.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas no patrimônio líquido.

O resultado do exercício e cada componente dos outros resultados abrangentes reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores.

Perdas são atribuídas à participação de não controladores mesmo que resultem em um saldo negativo.

Nessas demonstrações contábeis a Mérito Realty Ltda. é tratada pelo termo “Mérito Realty” ou “Empresa” e o termo “Grupo” é usado para tratar o conjunto formado pela Mérito Realty Ltda. e suas controladas.

3. Principais práticas contábeis adotadas

As práticas contábeis adotadas foram as seguintes:

3.1. Moeda funcional

A Empresa e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real (R\$) como "moeda funcional" a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais.

Adicionalmente não realizam operações em moeda estrangeira.

3.2. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com os CPCs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas principalmente aos seguintes aspectos: provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber e imóveis a comercializar.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

3.3. CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos

O CPC 47 substitui o CPC 30. A nova norma estabelece a disciplina normativa baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo, seja essa transferência observada ao longo do tempo conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais.

Em linha com o Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aplicação da NBC TG 47, a Empresa e suas controladas concluíram que existe transferência de riscos e benefícios de forma contínua e consequentemente que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo também conhecido como percentual da evolução da obra (*POC - Percentage of Completion method*) seria o mais adequado.

Adicionalmente o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada para a entidade dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Com base na sua avaliação a Empresa e suas controladas efetuou ajustes no balanço de abertura referentes à “Provisão para distratos”.

3.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa e suas controladas 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.

3.4.1. 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 a seguir:

Categorias/mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o Modelo de Negócios (MN) da Empresa.
A Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF's para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF's no MN da Empresa.
A Valor Justo por meio de Resultado ("VJR")	Todos os outros Ativos Financeiros (AF).

Os principais ativos financeiros da Empresa e suas controladas são caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes por incorporação de imóveis e créditos com empresas ligadas, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na Nota Explicativa nº 22.

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.

A Empresa e suas controladas 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.

3.4.2. Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado ou (ii) mensurado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

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

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais deduzidos das amortizações das parcelas de principal quando aplicável e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Empresa e suas controladas 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.

3.4.3. Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A Empresa e suas controladas constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias a Empresa e suas controladas realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto.

Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

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

A Empresa e suas controladas também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Empresa e suas controladas não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras. A Empresa e suas controladas 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.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo.

São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base *pro rata temporis* em linha com os valores de realização.

3.6. Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 6, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente quando aplicável.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

A provisão para distrato é constituída pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa ou promitente comprador distrate à unidade em algum momento, por quaisquer motivos.

A avaliação para constituição da provisão para distrato é realizada individualmente e caso tenha evidências de que a venda será distratada é incluído na base da provisão o lucro reconhecido até a data base de fechamento da referida venda.

Entende-se como lucro o resultado da dedução do custo e impostos pertinentes a receita reconhecida na data base.

3.7. Parceiros em empreendimentos e adiantamentos de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado.

Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente.

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado pelos mesmos critérios da receita.

3.8. Imóveis a comercializar

Os estoques estão representados pelo custo que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados os quais são ativados na rubrica de “Imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Empresa na rubrica de “Custos dos imóveis vendidos” quando da venda.

3.9. Provisões

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

Para as perdas avaliadas como possível não são constituídas provisões para riscos.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório 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 virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.10. Tributação

3.10.1. Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda e contribuição social correntes, ativos e passivos referentes ao período atual e a períodos anteriores são mensurados pelo valor previsto para ser ressarcido ou pago às autoridades fiscais.

As alíquotas e leis tributárias adotadas para cálculo do imposto são aquelas em vigor ou substancialmente em vigor nas datas dos balanços.

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

a.) Regime Especial de Tributação (RET)

Aplicável às incorporações imobiliárias instituído pelo artigo 1 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004 tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

O imposto do RET é calculado com base na alíquota de 4% sobre a receita de incorporação e venda de imóveis dividindo-se em 1,71% como COFINS; 0,37% como PIS; 1,26% como IRPJ e 0,66% com CSLL.

b.) Impostos correntes (lucro presumido)

As receitas financeiras não vinculadas a incorporação imobiliária são tributadas com base no lucro presumido assim o imposto de renda e contribuição social são calculados respectivamente sobre às alíquotas de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 mil para imposto de renda e de 9% para contribuição social.

c.) Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante de acordo com o CPC26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis.

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

3.11. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuro serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.12. Ajuste a valor presente – de ativos e passivos

A Empresa e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando estas são identificadas e apresentam efeitos relevantes são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária nas vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

A reversão do ajuste a valor presente considerando-se que parte importante do contexto operacional da Empresa é a de financiar os seus clientes foi realizada tendo como contrapartida a própria Empresa e suas controladas de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente com base em taxas de desconto as quais visam refletir as melhores estimativas quanto ao valor do dinheiro no tempo.

3.13. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“teste de *impairment*”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente utilizando uma taxa de descontos antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital.

O valor líquido de venda é determinado sempre que possível com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas entre partes conhecedoras e interessadas ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo ou quando não há contrato de venda firme com base no preço de mercado ativo ou no preço da transação mais recente de ativos semelhantes.

A Empresa não registrou provisão ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

3.14. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC) foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 - (R2) – (IAS 17) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa	-	-	39	43
Banco conta movimento	0	206	4.021	3.643
Aplicações financeiras (i)	928	555	3.109	4.051
	928	761	7.169	7.737
Títulos e valores mobiliários				
Fundo de liquidez	-	-	63.291	60.835
	-	-	63.291	60.835
Circulante	-	-	7.196	4.741
Não circulante	-	-	56.094	56.094

(i) *Aplicações financeiras com renda fixa e liquidez imediata e vinculados a taxas pré-fixadas com rentabilidade baseada na variação média entre 99% e 101% do índice do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") com média de remuneração de 9,9% e carência inferior a 90 dias.*

O saldo de caixa e equivalentes de caixa compreendem os depósitos em conta corrente disponíveis para uso imediato e os referidos saldos decorrem da estratégia e do fluxo normal das operações da Empresa e suas controladas.

A Empresa e suas controladas consideram como equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

Por conseguinte um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

Esses investimentos são feitos em fundos administrados por instituições financeiras classificadas como primeira linha e com baixo risco de crédito por agências de *ratings* internacionais.

Todas as aplicações financeiras independentemente de sua categoria podem ser resgatadas sem perda de rendimentos, sem restrição e de forma imediata.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

5. Contas a receber de clientes

O contas a receber de clientes estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Contas a receber de clientes		
Contas a receber de clientes	534.761	513.721
Ajuste a valor presente dos recebíveis (AVP) (i)	(65.496)	(87.767)
Provisão para distratos	(53.688)	(42.837)
	415.577	383.117
Circulante	55.403	44.802
Não circulante	360.174	338.315

(i) As contas a receber dos lotes não concluídos e concluídos das subsidiárias Colcap e Nova Colorado foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto Andima/Mercado Secundário de Títulos Públicos/NTN-B de 3,35%.

A Administração considera remoto o risco de crédito da carteira por estar garantida por contrato de compra e venda dos empreendimentos imobiliários. Por este motivo nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

6. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar ainda em processo de construção estão demonstrados conforme a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Imóveis a comercializar - Nova Colorado	72.663	85.278
Imóveis a comercializar - Colcap	21.009	27.509
Imóveis a comercializar - Maxcasa XXVIII	17.999	18.156
Imóveis a comercializar - Laterza	16.169	17.462
Imóveis a comercializar - Reluma	-	6.176
Imóveis a comercializar - MTO Campinas	112	24
Imóveis a comercializar - MTO Engenharia	301	-
Imóveis a comercializar - Dona Amélia	21	-
Imóveis a comercializar - Campo Verde	256	-
Imóveis a comercializar - Mérito Realty	38	-
	128.567	154.605

7. Adiantamento a fornecedores

	Consolidado	
	2019	2018
Adiantamentos para aquisição de terreno (i)	3.277	2.947
Adiantamentos a terrenistas (ii)	1.390	2.490
Adiantamentos diversos	648	575
	5.315	6.012

(i) Trata-se do adiantamento efetuado pela controlada MTO Campinas para futura aquisição de terreno;

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

(ii) *Tratam-se dos adiantamentos efetuados para os proprietários dos terrenos nos inícios dos empreendimentos e que serão abatidos nos recebimentos futuros das vendas.*

8. Partes relacionadas

As informações a seguir apresentam maiores detalhes sobre as transações e o valor total das operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas para o exercício social correspondente.

Operações com empresas do grupo	Controladora				Consolidado			
	2019		2018		2019		2018	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
MTO Reluma	-	-	6.626	-	-	-	-	-
Colcap	-	-	-	1.480	-	-	-	-
	-	-	6.626	1.480	-	-	-	-
Outras partes relacionadas	Controladora				Consolidado			
	2019		2018		2019		2018	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Laterza Construções	-	-	-	-	14	6	16	-
Nicolau Laterza Filho	-	-	-	-	3	-	-	-
Thiago Melo Pedreira	-	-	-	-	183	-	-	-
GMK Negócios e Participações Ltda.	-	-	-	-	90	-	-	-
Fundo Mérito (FII)	-	-	-	-	-	-	3	-
Maxcasa S/A	-	-	-	-	-	34	-	34
	-	-	-	-	289	40	19	34
	-	-	6.626	1.480	289	40	19	34

9. Investimentos

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando como base as informações contábeis das investidas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 conforme a seguir:

(a) Composição dos investimentos

	Método	Participação	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	Consolida	99,99%	3.380	2.972	-	-
MTO Dona Amélia	Consolida	99,99%	31	-	-	-
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Consolida	96,04%	28.518	20.054	-	-
MTO Engenharia e Construção Ltda.	Consolida	90,00%	777	163	-	-
Nova Colorado S.A.	Consolida	67,45%	95.719	36.392	-	-
Colcap Participações Ltda.	Consolida	60,68%	49.369	56.122	-	-
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	Consolida	50,30%	14.536	-	-	-
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	Consolida	50,00%	10.267	1.072	-	-
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Consolida	0,80%	765	-	-	-
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Consolida	0,00%	-	770	-	-
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência Patrimonial	38,72%	52.737	-	52.737	-
Torque Citizmar Construções Ltda.	Equivalência Patrimonial	71,43%	3.700	-	3.700	-
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência Patrimonial	93,75%	1.655	-	1.655	-
			261.454	117.545	58.092	-
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara. (i)		-	374	-	373	-
			261.828	117.545	58.465	-

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$)

- (i) *A Mérito Realty é sócio participante de uma SCP cujo sócio ostensivo é a Miríade Litoral Construtora Ltda. e nos termos do contrato que rege a SCP faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Villa Ferrara situado na Cidade de Ubatuba-SP. No exercício de 2018 estes saldos estavam classificados como outros valores a receber, entretanto, para 2019 por entendermos que se trata de um investimento reclassificamos o mesmo para investimentos.*

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$)

(b) Movimento dos investimentos

	CONTROLADORA													
	Colcap Participações Ltda.	MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	MTO Engenharia e Construção Ltda.	MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	Nova Colorado S.A.	MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliario SPE Ltda.	MTO Dona Amélia	Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Torque Citizmar Construções Ltda.	Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	26.863	9.455	7.211	2.998	27	(1)	-	-	-	-	-	-	-	46.553
Aumento/(Redução) de capital	22.000	(7.463)	12.272	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	27.709
Integralização de Investimento	-	-	-	50	-	250	-	-	-	-	-	-	-	300
Aquisição de Investimento	-	-	-	-	-	-	25.000	-	-	-	-	-	-	25.000
Ganho em compra vantajosa (ii)	-	-	-	-	-	-	7.495	-	-	-	-	-	-	7.495
Impostos diferidos (iii)	-	-	-	-	-	-	2.613	-	-	-	-	-	-	2.613
Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas (iv)	1.564	(89)	(326)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.149
Distribuição de Dividendos	(7.419)	-	-	-	(414)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.833)
Ganho/(perda) com dividendos desproporcionais	1.557	-	-	-	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.437
Resultado de equivalência patrimonial	14.212	(1.132)	896	(76)	670	(77)	1.284	-	-	-	-	-	-	15.777
Ajuste do CPC 48 / IFRS 9	(2.655)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.655)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	56.122	71	20.054	2.972	163	1.072	36.392	-	-	-	-	-	-	117.545
Aumento/(Redução) de capital	-	(915)	8.198	605	-	8.089	-	88	31	-	15.000	3.700	1.000	35.796
Integralização de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	676	-	-	-	-	-	676
Aquisição de Investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.362	35.362	-	-	47.724
Ganho em compra vantajosa (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.165	-	-	-	4.165
Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas (iv)	-	-	-	-	-	-	(1.489)	-	-	-	-	-	-	(1.489)
Distribuição de Dividendos	(10.166)	(224)	-	-	(221)	-	-	-	-	(1.529)	(3.116)	-	-	(15.256)
Reserva Especial	-	-	-	-	-	-	62.573	-	-	-	-	-	-	62.573
Resultado de equivalência patrimonial	3.413	368	266	(197)	835	1.106	(1.757)	1	-	(462)	5.491	-	655	9.719
Saldo em 31 de dezembro de 2019	49.369	-	28.518	3.380	777	10.267	95.719	765	31	14.536	52.737	3.700	1.655	261.454
SCP Miriade Litoral Construtora Ltda. - Vila Ferrara. (i)														374
Saldo em 31 de dezembro de 2019	49.369	-	28.518	3.380	777	10.267	95.719	765	31	14.536	52.737	3.700	1.655	261.828

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais – R\$)

- (i) Trata-se de uma participação em uma SCP cujo sócio ostensivo é a Miríade Litoral Construtora Ltda. e nos termos do contrato que rege a SCP faz jus ao recebimento de parcela dos recursos decorrentes das vendas de unidades do empreendimento Villa Ferrara situado na Cidade de Ubatuba-SP;
- (ii) Conforme Nota Explicativa nº 1.1.1. trata-se do saldo de compra vantajosa identificado no momento da combinação de negócios;
- (iii) Trata-se dos impostos diferidos constituídos sobre os montantes de mais ou menos-valia identificados nos laudos de alocação do preço de compra (PPA) na combinação de negócios;
- (iv) Valores referentes às transações envolvendo a Empresa e sócios não-controladores em variações nas participações societárias.

(c) Informações sobre as empresas investidas

	Método	Participação		Resultado de Equivalência		Investimento	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
Colcap Participações Ltda.	Consolida	60,68%	67,45%	3.413	14.212	49.369	52.480
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Consolida	0,00%	97,60%	369	(1.132)	-	771
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Consolida	96,04%	95,26%	266	896	28.518	20.054
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	Consolida	99,99%	99,99%	(197)	(76)	3.380	2.972
MTO Engenharia e Construção Ltda.	Consolida	90,00%	90,00%	835	670	777	162
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	Consolida	50,00%	50,00%	1.106	(77)	10.267	1.072
Nova Colorado S.A.	Consolida	67,45%	64,12%	(1.757)	1.284	95.719	41.463
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Consolida	0,80%	0,00%	(1)	-	765	-
MTO Dona Amélia	Consolida	99,99%	0,00%	-	-	31	-
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda.	Consolida	50,30%	0,00%	(462)	-	14.536	-
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência Patrimonial	38,72%	0,00%	5.491	-	52.737	-
Torque Citizmar Construções Ltda.	Equivalência Patrimonial	71,43%	0,00%	-	-	3.700	-
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência Patrimonial	93,75%	0,00%	655	-	1.655	-
				9.719	15.777	261.454	118.974
Saldo e realização de ativos e passivos adquiridos a valor justo						374	(1.429)
						261.828	117.545

(d) Contexto operacional das investidas

Nova Colorado S.A.

A Nova Colorado S.A. ("Nova Colorado" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e controlada pela Mérito Realty Ltda..

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. Em 31 de dezembro de 2019 a Nova Colorado possuía 99,99% das sociedades criadas com o propósito específico relacionadas a seguir:

- Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coluzia");
- Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coljaz 3");
- Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru");
- Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 1");
- Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 2");
- Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 3");
- Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colmeira");
- Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 3");
- Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 2");
- Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coldeia");
- Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaritinga");
- Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colassu");
- Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colapiraca");
- Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 2");
- Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3");
- Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitama");
- Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colsantana");
- Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colbarra");
- Colvítoria Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colvítoria");
- Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa");
- Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitaberaba");
- Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 4");
- Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3B");
- Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colfeira").

Colcap Participações Ltda.

A Colcap Participações Ltda. (“Colcap” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160, cj. 21, Itaim Bibi, cujo objeto social é a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades sendo ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 controladora de 99,99% do capital das empresas:

- Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colagarto”);
- Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colestância”);
- Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colmaçari”);
- Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colpat 3”);
- Colaru 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colaru 3”);
- Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colapiraca 2”).

MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“MTO Reluma” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em Santo André, Estado de São Paulo, à Avenida Estados Unidos, 92, Parque das Nações cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

A Mérito Realty retirou-se da Sociedade da MTO Reluma I Empreend. Imob. SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2018 permanecendo com 34 unidades do Condomínio Way Parque das Nações no qual distribuiu como forma de dividendos para o Fundo.

Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Maxcaxa XXVIII” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, cj. 71, Vila Olímpia cujo objeto social é a incorporação de empreendimentos imobiliários e incorpora um empreendimento imobiliário residencial para venda em fase de construção e vendas situado na Rua Castro Alves, 81, 83 e 85, Santos, SP.

MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.

A MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (“MTO Samambaia” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, cj. 71, Vila Olímpia cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

MTO Engenharia e Construção Ltda.

A MTO Engenharia e Construção Ltda. (“MTO Engenharia” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, cj. 71, Vila Olímpia cuja atividade preponderante é a prestação de serviços de construção de edifícios, prestação de serviços especializados para construção civil, incorporação de empreendimentos imobiliários e demais serviços auxiliares voltados a engenharia civil.

MTO Laterza Boituva SPE Ltda.

A MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (“MTO Laterza” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, cj. 71, Vila Olímpia cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

MTO Dona Amélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A MTO Dona Amélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“MTO Dona Amélia” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, cj. 71, Vila Olímpia cujo objeto social é desenvolver um empreendimento imobiliário a ser implantado no terreno designado por Gleba E localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo.

MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

A MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“MTO Damha Fit” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado com sede em Uberaba, Estado de Minas Gerais, Rua Major Eustáquio, 76, Sala 505A, Centro cujo objeto social é empreender um loteamento urbano a ser implantada na fazenda Capão Alto, no imóvel objeto da matrícula imobiliária de nº 77.141 e parte do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 77.143 ambos do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais os quais totalizam uma área de 537.791,43m² onde serão desenvolvidos dois empreendimentos o primeiro com área de 203.233,36m² e o segundo com área de 334.558,07m².

Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Mérito Realty detém participação de 38,72% do capital social da Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 544.926,74m² objeto da matrícula nº 28.380 do 2º Cartório de Registro de Campinas, SP.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

Torque Citizmar Construções Ltda.

A Mérito Realty detém participação de 71,43% do capital social da Torque Citizmar Construções Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário situado na Rua Manoel de Abreu, nº 210, no bairro de Boa Viagem, Recife, Pernambuco.

Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Mérito Realty detém participação de 93,75% do capital social da Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário no terreno designado Gleba B localizado na Comarca de Rio Largo, Estado de Alagoas.

10. Empréstimos e financiamentos

(a) Composição da dívida

Os empréstimos e financiamentos são mensurados pelo custo amortizado e não apresentam cláusulas restritivas e de vencimento antecipado relacionadas a índices financeiros e estão assim representados:

	Consolidado	
	2019	2018
Debêntures - Série II (i)	21.382	25.531
Debêntures - Série III (i)	41.960	46.005
CCI - Série IV (i)	2.037	3.940
Debêntures - Série V (i)	53.507	59.172
Custo de capitalização	(5.149)	(6.113)
	113.737	128.535
Circulante	12.164	13.251
Não Circulante	101.573	115.284

(i) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015, 16 de junho de 2016 e 6 de fevereiro 2017 a Empresa por meio de sua controlada Nova Colorado S.A. captou recursos através da emissão de 03 (três) CRIs e 01 (um) contrato de financiamento com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60% a.a., 11,50% a.a e 13,65% a.a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE, IGP-M/FGV e IPCA/IBGE) sendo o vencimento final para 1o de fevereiro de 2024, 20 de outubro de 2023, 5 de junho de 2021 e 20 de setembro de 2025 respectivamente com garantia de cessão de direitos creditórios. Estes CRIs são parte de uma operação jurídica a qual possui lastros em debênture e em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI). O contrato de financiamento possui lastro em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) sendo garantidora e as debentures não serão conversíveis em ações.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

(b) Cronograma de amortização

O saldo corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Consolidado	
	2019	2018
2020	12.164	13.251
2021	26.397	15.644
2022	25.559	15.644
2023	24.960	15.644
2024 em diante	24.657	68.352
	113.737	128.535

11. Parceiros em empreendimentos

Trata-se das contas a pagar decorrentes da aquisição de imóveis adquiridos com parceiros de negócios para realização dos projetos imobiliários.

Os valores são amortizados na medida em que há o efetivo avanço das receitas dos empreendimentos.

A seguir os detalhamentos dos valores e cronogramas de realização dos repasses:

(a) Composição da dívida

	Consolidado	
	2019	2018
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.529	21.738
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.912	17.359
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.945	15.939
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.103	13.665
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.128	12.190
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.406	11.994
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.797	11.954
Colaru 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.672	11.265
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.492	9.872
Colpat 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.393	9.830
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.903	8.959
Colapiraca 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.604	8.893
Colagarto Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.330	7.819
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.943	7.703
Colmaçari Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.069	7.608
Colestância Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.018	6.762
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.386	6.137
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.011	3.139
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.650	2.268
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	495	1.189
	182.786	196.283

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

	Consolidado	
	2019	2018
(-) Ajuste a valor presente	(19.197)	(28.696)
	163.589	167.587
Circulante	32.020	31.806
Não circulante	131.569	135.781

(b) Cronograma de repasses

Ano	Consolidado	
	2019	2018
Vencidos	2.623	1.943
A vencer		
2020	29.397	25.840
2021	27.241	24.395
2022	24.774	26.005
2023	22.405	22.951
2024 em diante	57.149	66.454
	163.589	167.587

12. Obrigações tributárias e passivo diferido

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Impostos correntes				
Imposto de renda e contribuição social	-	-	778	623
PIS e COFINS sobre o faturamento	-	-	235	241
Impostos retidos de terceiros	3	3	361	220
Impostos diferidos				
Imposto de renda e contribuição social (nota 22)	8.441	7.025	27.280	25.766
PIS e COFINS sobre o faturamento	-	-	13.254	13.704
	8.444	7.028	41.908	40.554
Circulante	3	3	1.373	1.084
Não circulante	8.441	7.025	40.535	39.470

13. Outras contas a pagar

	Consolidado	
	2019	2018
Aquisição de terrenos (i)	20.976	26.227
Distratos a pagar	13.229	8.873
Cauções	88	77
Outras contas a pagar	3.615	412
	37.908	35.589

(i) Referem-se aos saldos dos terrenos a pagar das controladas MTO Laterza e Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. sendo que os pagamentos estão vinculados aos recebimentos da carteira de recebíveis.

14. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Na aquisição de terrenos a Empresa realizou permuta física com unidades a construir.

Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerado o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias:

	Consolidado	
	2019	2018
Adiantamento de clientes	7.735	2.801
Permuta física	-	3.117
	7.735	5.918

15. Provisão para contingências

As provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como: prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Com suporte da opinião de seus assessores jurídicos foram constituídas provisões para cobertura das prováveis perdas relacionadas a essas demandas conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
	Provável		Possível	
No início do exercício	3.797	657	4.655	2.821
Movimentação	3.282	3.140	1.212	1.727
No fim do exercício	7.079	3.797	5.867	4.548

15.1. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2019 em razão dos processos em andamento a Empresa e suas controladas mantinham depósitos judiciais no montante total de R\$ 354 (R\$ 220 em 31 de dezembro de 2018).

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

A composição do capital social subscrito da Empresa em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 190.000 (em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 118.000) divididos em 190.000.001 quotas ordinárias no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada (em 31 de dezembro de 2018 era de 118.000.000 quotas ordinárias) sendo o saldo de R\$ 182.000 totalmente integralizados e a parcela residual de R\$ 8.000 a integralizar (em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 104.000 totalmente integralizados e a parcela residual de R\$ 14.000 a integralizar).

A seguir os aumentos de capital ocorridos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Data	Quantidade de cotas	Capital social
Saldo em 31 de dezembro de 2017	48.000.000	48.000
17/05/2018	22.000.001	22.000
31/08/2018	30.000.000	30.000
06/09/2018	18.000.000	18.000
Saldo em 31 de dezembro de 2018	118.000.001	118.000
30/08/2019	62.000.000	62.000
26/12/2019	10.000.000	10.000
Saldo em 31 de dezembro de 2019	190.000.001	190.000

(b) Reserva de lucros

Os lucros apurados ao final de cada exercício após a dedução dos impostos devidos poderão ser distribuídos entre os sócios-quotistas na proporção a ser determinada na reunião conjunta dos sócios mediante crédito em conta particular de cada sócio quotista ou poderão permanecer na conta de lucros acumulados.

(c) Transações de capital

São contabilizados nessa rubrica os valores oriundos das mudanças nas participações da controladora sobre uma controlada e que não resultem na perda de controle.

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

Em tais circunstâncias o valor contábil da participação da controladora e o valor contábil da participação dos não controladores devem ser ajustados para refletir as mudanças nas participações relativas das partes na controlada, sendo que qualquer diferença entre o montante pelo qual a participação dos não controladores tiver sido ajustada e o valor contábil da variação da participação reconhecida é reconhecida diretamente no patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora e não como resultado.

(d) Distribuição de dividendos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi constituído o montante de R\$ 21.064 referente à distribuição de dividendos sendo liquidados dentro do mesmo exercício.

(e) Destinação dos lucros – Nova Colorado S.A.

Na Empresa controlada Nova Colorado S.A. após a constituição da reserva e dos dividendos fixos obrigatórios de caráter prioritário 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório cujo cálculo foi assim efetuado:

	2019	2018
Lucro/prejuízo líquido do exercício	(2.377)	(8.199)
Constituição da reserva legal - 5%	-	-
Base de cálculo	-	-
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatórios	-	-
Saldo a pagar de exercício anterior	-	92.770
Dividendos provisionado sobre as reservas	-	-
Dividendos propostos/saldo a pagar	-	92.770

Na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de junho de 2019 foi aprovada a reversão da conta de dividendos a pagar para criação da reserva especial de dividendos obrigatórios não distribuídos.

Isso refletiu no valor de R\$ 62.561 no patrimônio líquido da Empresa.

17. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2019	2018
Receita Bruta		
Venda de imóveis	92.999	91.338
Ajuste a valor presente	21.615	(68)
Prestações de serviços	827	955
	115.441	92.225

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

	Consolidado	
	2019	2018
Deduções		
(-) Cancelamentos e abatimentos	(43.207)	(42.872)
(-) Impostos sobre vendas	(2.166)	(2.641)
Receita líquida	70.066	46.712

18. Gastos por natureza

As informações de resultado são apresentadas por função. A seguir está demonstrado o detalhamento dos gastos por natureza:

	Consolidado		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Custo com imóveis	-	-	(47.336)	(31.710)
Ganho/(perda) em alienação imobilizado	-	-	-	-
Despesas administrativas	(294)	(428)	(5.741)	(4.061)
Despesas com vendas	(4)	(15)	(1.465)	(470)
Despesa com pessoal	(77)	-	(5.195)	(2.062)
Despesas tributárias	(21)	(58)	(590)	(346)
Depreciação e amortização	-	-	(243)	(94)
Outros ganhos com investimento	-	8.422	-	25.030
Perda com dividendos desproporcional	-	1.592	-	1.592
Outras receitas/despesas	4.746	(157)	657	(593)
Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas	-	-	(5.040)	(2.486)
	4.350	9.356	(64.954)	(15.200)
Custos	-	-	(47.336)	(31.710)
Despesas gerais e administrativas	(392)	(487)	(11.770)	(6.562)
Despesas com vendas	(4)	(15)	(1.465)	(470)
Despesas com contingências	-	-	(5.040)	(2.486)
Outras receitas e despesas (i)	4.746	9.856	657	26.028
	4.350	9.356	(64.954)	(15.200)

(i) O saldo de "Outras receitas e despesas" é composto principalmente pelo ganho com investimentos oriundo da combinação de negócios da Campo Verde.

19. Receitas e despesas financeiras

	Consolidado		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Rendimento de aplicação	75	42	2.347	1.190
Descontos concedidos	-	-	14	-
Juros ativos	1	-	13.588	12.068
	76	42	15.948	13.258
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	-	-	(619)	(176)
Despesas bancárias	(8)	(2)	(404)	(370)
Encargos de financiamentos	-	-	(11.865)	-
Juros e multas	(1)	(1)	(38)	(642)
	(9)	(3)	(12.926)	(1.188)
	67	39	3.022	12.070

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

20. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2019 a despesa com impostos calculados está demonstrada conforme segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Regime Especial de Tributação (RET) – corrente		
Imposto de renda corrente	73	(5)
Contribuição social corrente	39	(3)
	112	(8)
Lucro presumido – corrente		
Imposto de renda corrente	1.490	140
Contribuição social corrente	822	(156)
	2.312	(16)
Lucro real – corrente		
Imposto de renda corrente	-	-
Contribuição social corrente	-	-
	-	-
Total da despesa de IRPJ e CSLL corrente	2.424	(24)
Regime Especial de Tributação (RET) – diferido		
Imposto de renda diferido	-	-
Contribuição social diferida	-	-
	-	-
Lucro presumido – diferido		
Imposto de renda diferido	(606)	(5.233)
Contribuição social diferida	(375)	(2.044)
Lucro Real	(981)	(7.277)
Ganho na aquisição de participação societária - diferido		
Imposto de renda diferido	(1.041)	(1.874)
Contribuição social diferida	(375)	(674)
	(1.416)	(2.548)
Total da despesa de IRPJ e CSLL diferido	(2.397)	(9.825)
Total da despesa de IRPJ e CSLL	(2.424)	(24)

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva calculada com base no lucro real para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 está apresentada a seguir:

Lucro Real - Mérito Realty	Controladora 2019	
	IRPJ	CSLL
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.136	14.136
Despesa pela alíquota nominal - 34%	(3.534)	(1.272)
Itens de conciliação para determinação da alíquota efetiva		
Resultado de equivalência patrimonial	(9.719)	(9.719)
Outros ganhos/(perdas) com investimento	(252)	(252)
Base IR e CSLL	4.165	4.165
Imposto de renda e contribuição social diferidos não reconhecidos (*)	-	-
Total de despesa de imposto de renda e contribuição social do período	1.041	375
Alíquota efetiva	7%	3%

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

(*) Impostos diferidos apurados sobre a parcela do prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social não reconhecidos no período.

A despesa de imposto de renda e da contribuição social das controladas Nova Colorado e Colcap com base no lucro presumido está demonstrada a seguir:

Lucro presumido - Colcap e Nova Colorado	IRPJ	CSLL
Receita bruta	72.234	72.234
Receita atualização da carteira	13.035	13.035
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%
Base de cálculo (presumido)	6.822	10.232
Receita Financeira	2.361	2.361
Alíquota do adicional do Imposto de renda	10%	-
Alíquota do imposto de renda e da contribuição social	15%	9%
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	2.272	1.133

21. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa restringem-se a caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos e débitos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, consórcios a pagar e fornecedores, negociados em condições normais de mercado e reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros ativos quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou na ausência deste com valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2019 a Empresa não mantém qualquer contrato em aberto envolvendo operações com derivativos.

21.1. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

A comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros consolidados apresentados nas demonstrações contábeis está demonstrada a seguir:

	2019		2018	
	Valor antes do ajuste a valor justo	Valor contábil	Valor antes do ajuste a valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	7.169	7.169	7.737	7.737
Títulos e valores mobiliários	63.290	63.290	60.835	60.835
Clientes	481.074	415.577	470.884	383.117
Partes relacionadas	289	289	19	19
	551.822	486.325	539.475	451.708

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

	2019		2018	
	Valor antes do ajuste a valor justo	Valor contábil	Valor antes do ajuste a valor justo	Valor contábil
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	113.737	113.737	128.535	128.535
Parceiros em empreendimentos	163.589	163.589	167.587	167.587
Adiantamento de clientes	7.735	7.735	5.918	5.918
Fornecedores	2.325	2.325	2.906	2.906
Contas a pagar com partes relacionadas	40	40	34	34
	287.426	287.426	304.980	304.980

O valor justo de caixa e equivalentes de caixa é próximo do valor do custo amortizado utilizado para registro das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários e foi apurado com preços cotados em mercados ativos para operações similares enquadrando-se no nível 2 da hierarquia de valor justo junto com os demais ativos e passivos financeiros da Empresa e suas controladas.

Não há instrumentos financeiros mensurados a valor justo no nível 3 de hierarquia.

O valor justo da dívida foi calculado a partir do preço atual de cada instrumento de dívida da Empresa e suas controladas Mérito, de tal forma que sua reposição permita a Empresa e suas controladas as mesmas características de fluxos de caixas e prazos remanescentes da operação original.

21.2. Instrumentos financeiros por categoria

A composição por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros da Empresa e suas controladas Mérito apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas estão demonstrados a seguir:

	31/12/2019		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos, conforme balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	4.059	66.400	70.459
Clientes	-	415.577	415.577
Partes relacionadas	289	-	289
	4.348	481.977	486.327
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Passivo, conforme balanço patrimonial			
Empréstimos e financiamentos	-	113.737	113.737
Parceiros em empreendimentos	-	163.589	163.589
Adiantamento de clientes	-	7.735	7.735
Fornecedores	-	2.325	2.325
Contas a pagar com partes relacionadas	-	40	40
	-	287.426	287.426

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais – R\$)

	31/12/2018		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Ativos, conforme balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	3.686	64.886	68.572
Clientes	-	383.117	383.117
Partes relacionadas	19	-	19
	3.705	448.003	451.708
	Passivos ao valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total
Passivo, conforme balanço patrimonial			
Empréstimos e financiamentos	-	128.535	128.535
Parceiros em empreendimentos	-	167.587	167.587
Adiantamento de clientes	-	5.918	5.918
Fornecedores	-	2.906	2.906
Contas a pagar com partes relacionadas	-	34	34
	-	304.980	304.980

21.3. Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos riscos de mercado.

Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de crédito.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de taxas de juros incluem financiamentos a pagar e aplicações financeiras.

21.4. Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.

A exposição da Empresa ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se principalmente às obrigações de longo prazo da Empresa sujeitas a taxas de juros variáveis.

21.5. Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e em depósitos, equivalentes de caixa e aplicações financeiras em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros.

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas além de manter uma adequada estrutura de capital.

21.6. Sensibilidade a taxas de juros

A seguir é apresentado o quadro do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros elaborados de acordo com a instrução CVM nº 475/2008, a fim de demonstrar os ganhos e perdas dos principais ativos financeiros considerando um cenário provável de taxa de juros (Cenário I) com aumento da taxa de juros de 25% (Cenário II) e aumento da taxa de 50% (Cenário III).

Esse estudo tem como cenário provável a taxa do CDI em 4,56% a.a. com base na curva futura de juros desenhada na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), a taxa média em 31 de dezembro de 2019 é de 4,56% a.a. impactando as aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes sobre a TJLP (SELIC), o cenário considerado provável em 31 de dezembro de 2019 é de 4,56% a.a. conforme BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento.

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta” não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações ou dedutibilidade dos encargos.

Essa análise foi efetuada com base nas diretrizes da Instrução CVM nº 475/08.

Exposição	Risco	Ganho / (perda) potencial	Taxa provável	Cenário Provável - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 25% - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 50% - CDI/SELIC
3.109	CDI	Ganho	4,56%	142	106	71
	Total ativo			142	106	71
				142	106	71

Essa análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros da Empresa e suas controladas Mérito considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes mostrando os possíveis impactos no resultado da Empresa e suas controladas.

Tais valores quando de sua liquidação poderão ser diferentes dos demonstrados acima.

21.7. Gestão do capital social

O capital social inclui somente quotas.

O objetivo principal da Administração de capital da Empresa é assegurar que este mantenha uma classificação de crédito forte, dar continuidade ao negócio, oferecer boas condições para seus colaboradores, partes interessadas e um retorno satisfatório para os sócios quotistas.

A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Empresa pode ajustar o pagamento de dividendos aos quotistas, devolver o capital a eles ou emitir novas quotas.

21.8. Hierarquia do valor justo

A interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requer considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado.

Consequentemente as estimativas apresentadas não indicam necessariamente os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente.

O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Existem três tipos de níveis para classificação do valor justo referente a instrumentos financeiros, a hierarquia que fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo referente a ativo ou passivo financeiro.

A classificação dos níveis hierárquicos pode ser apresentada conforme exposto a seguir:

- Nível 1 - dados provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) de forma que seja possível acessar diariamente inclusive na data da mensuração do valor justo;
- Nível 2 - dados diferentes dos provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) incluídos no Nível 1, extraído de modelo de precificação baseado em dados observáveis de mercado;
- Nível 3 - dados extraídos de modelo de precificação baseado em dados não observáveis de mercado.

Em 31 de dezembro de 2019 o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros são como segue:

	Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (classificadas como equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários)	-	66.400	-

21.9. Operações com instrumentos derivativos

A Empresa não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

Em 31 de dezembro de 2019 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

22. Seguros

A Empresa mantém seguros para determinados ativos sendo a cobertura considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas dada a sua natureza não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

23. Eventos subsequentes

23.1. COVID-19

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras.

Considerando os possíveis impactos desse surto na posição patrimonial e financeira do Fundo a Administração avaliou sua capacidade de continuar em operação no futuro previsível.

A avaliação da Administração considera premissas relevantes como por exemplo velocidade de vendas, inadimplência do contas a receber, distratos e continuidade do andamento das obras.

Tais premissas foram atualizadas para considerar os principais cenários possíveis esperados pela Companhia com base em todas as informações relevantes disponíveis até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras considerando especificamente as incertezas relacionados ao surto do COVID-19 como também as medidas tomadas pela Companhia para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras, portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional.

23.2. SCP Miríade

Em janeiro de 2020 a SCP Miríade Litoral Construtora Ltda., Villa Ferrara foi distratada e a Mérito Realty recebeu o saldo remanescente no montante de R\$ 373.

A Administração analisou os eventos ocorridos entre a data base das demonstrações contábeis e a data de sua divulgação e não identificou outros aspectos que requeiram divulgação consoante a legislação vigente.