

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	2
5.3 - Descrição - Controles Internos	3
5.4 - Programa de Integridade	4
5.5 - Alterações significativas	7
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	8

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	10
10.2 - Resultado operacional e financeiro	27
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	29
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	30
10.5 - Políticas contábeis críticas	31
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	32
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	33
10.8 - Plano de Negócios	34
10.9 - Outros fatores com influência relevante	36

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**5.1 Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado adotada pelo emissor, em relação aos riscos listados no item 4.1**

- a. Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

A Companhia atualmente não possui uma política formal de gerenciamento de riscos, mas está em processo de elaboração.

- b. Os objetivos e estratégias, da política de gerenciamento de risco, quando houver, incluindo:**

- i. Os riscos para os quais se busca proteção**
- ii. Os instrumentos utilizados para proteção**
- iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de risco**

- c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

Não aplicável, pois a Companhia não possui política formal de gerenciamento de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2 Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado adotada pelo emissor, em relação aos riscos listados no item 4.2**

- a. Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política**

A Companhia atualmente não possui uma política formal de gerenciamento de riscos, mas está em processo de elaboração.

- b. Os objetivos e estratégias, da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:**

- i. os riscos para os quais se busca proteção**
- ii. a estratégia de proteção patrimonial (hedge)**
- iii. os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)**
- iv. os parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos**
- v. se o emissor opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos**
- vi. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos de mercado**

- c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

Não aplicável, pois a Companhia não possui política formal de gerenciamento de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3 CONTROLES INTERNOS ADOTADOS PARA ASSEGURAR A ELABORAÇÃO DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONFIÁVEIS

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

A Administração da Companhia acredita que o sistema de controles internos está estruturado para assegurar a efetividade das suas operações, de seus sistemas de informação e o cumprimento das normas aplicáveis. A efetividade do sistema é avaliada pelos auditores independentes como parte dos procedimentos de auditoria das demonstrações financeiras e por auditorias feitas diretamente pela área de controladoria, cujos relatórios contribuem para ações de melhoria contínua.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A Vice-Presidência Financeira, principal área responsável pelas demonstrações financeiras, conta com o suporte da Diretoria de Controladoria para sua elaboração, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis. A área de Controladoria é responsável pelo estabelecimento, revisão e manutenção das políticas e controles internos da Companhia, bem como pelo gerenciamento de riscos relevantes, incluindo os aspectos relacionados à preparação e revisão das demonstrações financeiras

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

As recomendações do relatório sobre deficiências de controles internos emitido pelos auditores independentes são discutidas com a Controladoria e a Presidência da Companhia.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Os relatórios de comunicação de deficiências de controles internos do nosso auditor independente com relação às nossas demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 2017, e 2016 não apontaram quaisquer deficiências ou recomendações significativas sobre os procedimentos e controles internos que utilizamos para elaboração de nossas demonstrações contábeis e que pudessem colocar em risco a efetividade e a continuidade dos seus negócios.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório do auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

O relatório sobre deficiências e aspectos contábeis emitido pelos auditores independentes não apontaram itens significativos, porém, a Administração está trabalhando para corrigir os pontos não significativos comentados.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

A controlada indireta Coteminas S.A., que detém a maior parcela de colaboradores e participação no resultado da Companhia, possui um Código de Ética e de Integridade, que se aplica aos diretores, empregados, fornecedores e prestadores de serviço.

a. Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas.

Embora as relações com a administração pública não sejam representativas para a Companhia no âmbito comercial, há uma série de mecanismos e procedimentos estabelecidos no Programa de Integridade, destacando-se:

1) É abrangente, dirigindo-se aos acionistas, administradores, executivos e colaboradores nas relações mantidas com agentes públicos e/ou assemelhados, estendendo-se aos clientes, fornecedores ou qualquer outro que mantenha relações com a Companhia.

2) Indica as práticas ilícitas e inapropriadas reprovadas pela Companhia sem, contudo, limitar-se às mesmas, que podem ser revistas ou mesmo adequadas a cada situação específica.

3) Estabelece a esperada conduta dos acionistas, administradores, executivos e colaboradores em relação a brindes e presentes, patrocínios e promoções, doações e contribuições e contratação de terceiros.

4) Define o canal de denúncia não permitindo qualquer tipo de retaliação e garantindo o sigilo e anonimato.

5) Adota os procedimentos para apuração da denúncia e a forma de processamento.

A reavaliação dos riscos, assim como a revalidação do Programa de Integridade, tem previsão anual ou de acordo com a necessidade de ajustes.

ii. As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridades, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes.

A Coteminas S.A. possui um Conselho de Ética que é formado pelo Conselho Superior de Ética, Comitê de Ética e Comitê de Ética Local, atuando como um colegiado. Cada instância possui atribuições para apurar denúncias originárias ou recursos das demais instâncias, no caso do Conselho Superior de Ética e do Comitê de Ética.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

O Conselho de Ética foi formalmente instituído com a implantação do Código de Conduta e Ética, em 1º de julho de 2016. Os membros dos Comitês possuem independência para investigar, solicitar esclarecimentos e recomendar as penas a serem impostas.

iii. Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- i. se aplica a todos diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

Sim

- ii. se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema**

Realizamos reuniões para discussão e tomada de decisão sobre temas específicos relacionados à ética e conduta, mas sem uma frequência pré-determinada.

- iii. as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

A Companhia entende que o objetivo principal do Código de Conduta e Ética é o caráter educativo e não punitivo.

Contudo, havendo confirmação da violação dos princípios que norteiam a conduta e a ética da Companhia, estão previstas as sanções previstas em Lei e/ou contrato (item 7.2.1, do Anexo I). Sendo apurado ilícito penal, os fatos serão encaminhados a autoridade policial (item 7.2.2, do Anexo I). O mesmo também responderá pelas perdas e danos materiais e morais (item 7.2.3, do Anexo I), assim como, quem sabendo, omitiu-se (item 7.2.3.1, do Anexo I).

- iv. órgão que aprovou o código, a data de aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta e Ética da Coteminas S.A. foi aprovado em 1º de julho de 2016, pelo seu Diretor Presidente. Em julho de 2016 iniciou-se o treinamento e a entrega dos respectivos Códigos.

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

A Coteminas S.A. implementou um canal de denúncias internas no ano de 2016. O canal de denúncia atualmente em vigor é interno, com possibilidade de envio de denúncia através do e-mail comiteetica@coteminas.com.br, onde o Comitê de Ética, com membros representantes da área jurídica e de recursos humanos

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

apuram as denúncias, garantindo o anonimato e proteção ao denunciante de boa-fé.

- ii. **se o canal está aberto para recebimento de denúncia de terceiros ou se recebe denúncias apenas de empregados**

Não há restrição, o canal pode receber denúncias de terceiros ou empregados.

- iii. **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

Sim.

- iv. **órgão do emissor responsável pela apuração das denúncias**

Comitê de Ética da Coteminas S.A.

- c. **se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

Não há.

- d. **caso o emissor não possua regras, políticas ou práticas voltadas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles neste sentido.**

Não aplicável.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5 Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos.

Em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de riscos adotada pela Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e co**5.6 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

A Springs Global celebrou, em dezembro de 2018, acordo com a Keeco, empresa americana de produtos moda lar, para combinação de suas operações da América do Norte, avaliadas em US\$ 126 milhões, sujeita apenas a determinadas condições precedentes, usuais a este tipo de negócio.

No fechamento da transação ("closing"), ocorrido em 15 de março de 2019, a Springs Global recebeu US\$ 90 milhões em dinheiro e US\$ 36 milhões em ações da empresa combinada, Keeco Holdings, LLC, representando uma participação de 17,5% do seu capital social.

Desta forma, a Springs Global reduzirá a sua exposição ao mercado norte-americano e, conseqüentemente, terá redução na sua exposição aos seguintes riscos:

- a) Variações cambiais entre o Real e o Dólar americano, pois reduzirá a proporção de receita e geração de caixa, assim ativos e passivos, em dólares americanos; e
- b) Concentração de clientes, pois não haverá cliente que concentre mais de 10% das suas receitas.

Informações adicionais sobre gestão de liquidez e gestão de capital.

A Companhia reconheceu receita, em 2018, no valor de R\$ 194,3 milhões, referente à exclusão do ICMS da sua base de cálculo de PIS e COFINS do segmento de negócios América da Sul - Atacado, relativo ao período de janeiro de 2006 a fevereiro de 2017, devido ao êxito em ação judicial ocorrida em maio de 2018. A Companhia pretende utilizar estes créditos fiscais para fins de compensação de PIS e COFINS, ao longo dos próximos trimestres.

A Companhia celebrou acordo para combinação de suas operações da América do Norte e, como parte do pagamento, recebeu US\$ 90 milhões em dinheiro, no fechamento da transação, ocorrido no dia 15 de março de 2019. Com a entrada destes recursos, mais a compensação do PIS e do COFINS ao longo dos próximos trimestres, a Companhia reduzirá a sua dívida líquida em R\$ 543 milhões.

Gestão de liquidez--Os passivos financeiros da Companhia, de acordo com os vencimentos dos seus fluxos de caixa, com base na data mais próxima de sua liquidação, e utilizando as taxas de juros nominais contratadas, podem ser resumidos como segue:

Obrigações contratuais	Total	Prazo de liquidação previsto		
		Menos de 1 ano	De 1 a 3 anos	De 3 a 5 anos
Empréstimos e financiamentos	1.088.214	474.036	373.089	241.089
Debêntures	163.394	72.758	90.636	-
Fornecedores	112.830	112.830	-	-
Partes relacionadas	58	-	58	-
	1.364.496	659.624	463.783	241.089
	=====	=====	=====	=====

Gestão de capital--A Companhia administra sua estrutura de capital para assegurar a continuidade de suas atividades operacionais e ao mesmo tempo maximizar o retorno aos seus acionistas. A estratégia da Companhia permaneceu inalterada no período coberto por estas demonstrações financeiras.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e co

A dívida líquida da Companhia pode ser assim composta:

	Consolidado	
	2018	2017
Empréstimos e financiamentos	945.059	1.027.041
Debêntures	148.322	48.595
Caixa e equivalentes de caixa	(139.474)	(155.442)
Títulos e valores mobiliários	(92.724)	(98.982)
Instrumentos financeiros derivativos	(4.798)	-
	-----	-----
Total da dívida líquida	856.385	821.212
	-----	-----
Total do patrimônio líquido	1.325.042	1.149.507
	-----	-----
Total da dívida líquida e patrimônio líquido	2.181.427	1.970.719

Informações adicionais sobre risco de crédito.

Risco de crédito--A Companhia está sujeita ao risco de crédito com respeito ao caixa e equivalentes de caixa, aos títulos e valores mobiliários e aos instrumentos derivativos. Esse risco é mitigado pela política de efetuar transações financeiras somente em instituições financeiras de grande porte.

O risco de crédito em duplicatas a receber é reduzido devido à seletividade dos clientes e a política de concessão de créditos. A Companhia possui um sistema de gestão de crédito baseado na combinação das informações oriundas de diversos departamentos da empresa, principalmente as áreas comercial, financeira, contábil, jurídica e fontes externas que abastecem o departamento de crédito e cobrança visando à estipulação de limites de crédito para os seus clientes que são aprovados por órgão colegiado.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**10 COMENTÁRIOS DOS DIRETORES****10.1****a. Condições financeiras e patrimoniais gerais**

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para cumprir suas obrigações de curto e médio prazo e seus recursos de caixa, inclusive empréstimos de terceiros, são suficientes para cobrir sua necessidade de recursos de curto e médio prazo.

Na tabela a seguir são apresentados alguns itens que melhor demonstram as condições financeiras e patrimoniais da Companhia:

Em R\$ milhões	2018	2017	2016
Indicadores de liquidez			
Total do ativo circulante	1.800,1	1.565,1	1.575,4
Total do passivo circulante	1.498,3	1.097,0	1.120,9
<i>Índice de liquidez corrente</i>	<i>1,2</i>	<i>1,4</i>	<i>1,4</i>
Total do ativo circulante + realizável a longo prazo	2.834,9	2.096,9	2.101,6
Total do passivo circulante + passivo não circulante	2.457,1	2.057,5	2.025,2
<i>Índice de liquidez geral</i>	<i>1,2</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>
Indicadores de endividamento			
Total da dívida líquida	1.270,0	1.115,4	1.079,2
Patrimônio líquido	1.801,2	1.482,0	1.313,6
<i>Índice de endividamento</i>	<i>71%</i>	<i>75%</i>	<i>82%</i>

Em 31 de dezembro de 2018, a liquidez corrente da Companhia foi de 1,2x, representada pela divisão do ativo circulante pelo passivo circulante, inferior ao valor em 31 de dezembro de 2017. Considerando a negociação de prazo de contratos vigentes, ocorrida em janeiro de 2019, com redução de R\$ 110,0 milhões do passivo circulantes, a liquidez corrente da Companhia seria 1,3x. Ademais, considerando o valor de US\$ 90 milhões em caixa recebido no fechamento da combinação de ativos das operações norte-americanas, ocorrido no dia 15 de março de 2019, a liquidez da Companhia aumentaria para 1,6x, considerando a taxa de câmbio de 31 de dezembro de 2018 para efeito de simulação.

A liquidez geral, medida pela divisão da soma do ativo circulante e do realizável a longo prazo pelo passivo total da Companhia, foi de 1,2x em 31 de dezembro de 2018, superior ao valor registrado em 31 de dezembro de 2017. Considerando o valor de US\$ 90 milhões em caixa recebido no fechamento da combinação de ativos das operações norte-americanas, ocorrido no dia 15 de março de 2019, a liquidez geral da Companhia aumentaria para 1,3x, considerando a taxa de câmbio de 31 de dezembro de 2018 para efeito de simulação.

O saldo do endividamento líquido era de R\$ 1.270,0 milhões e representava 71% do patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2018. O caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 278,4 milhões no final do exercício de 2018, com redução de 6,7% em relação aos R\$ 298,5 milhões, valor de 31 de dezembro de 2017, aplicado, principalmente, em atividades operacionais. Considerando o valor de US\$ 90 milhões em caixa recebido no fechamento da combinação de ativos das operações norte-americanas, ocorrido no dia 15 de março de 2019, o saldo do endividamento líquida da Companhia seria R\$ 921,2 milhões, considerando a taxa

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

de câmbio de 31 de dezembro de 2018 para efeito de simulação, e representaria 51% do patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2018.

Em 31 de dezembro de 2017, a liquidez corrente da Companhia foi de 1,4x, representada pela divisão do ativo circulante pelo passivo circulante, igual ao valor registrado em 31 de dezembro de 2016.

A liquidez geral, medida pela divisão da soma do ativo circulante e do realizável a longo prazo pelo passivo total da Companhia, foi de 1,0x em 31 de dezembro de 2017 igual ao valor registrado em 31 de dezembro de 2016.

O saldo do endividamento líquido era de R\$ 1.115,4 milhões e representava 75% do patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2017. O caixa e equivalentes de caixa totalizaram R\$ 298,5 milhões no final do exercício de 2017, com aumento de 3,0% em relação aos R\$ 289,9 milhões, em 31 de dezembro de 2016, provenientes, principalmente, de atividade de financiamento.

b. Estrutura de capital

A tabela a seguir apresenta a descrição da estrutura de capital referente aos três últimos exercícios sociais:

Em R\$ milhões	2018	AV (%)	2017	AV (%)	2016	AV (%)
Capital de terceiros - circulante	1.498,3	35,2%	1.097,0	31,0%	1.120,9	33,6%
Capital de terceiros – não circulante	958,9	22,5%	960,5	27,1%	904,4	27,1%
<i>Capital de terceiros – Total</i>	<i>2.457,1</i>	<i>57,7%</i>	<i>2.057,5</i>	<i>58,1%</i>	<i>2.025,2</i>	<i>60,7%</i>
Capital próprio – Patrimônio Líquido	1.801,2	42,3%	1.482,0	41,9%	1.313,6	39,3%
Total	4.258,3	100,0%	3.539,5	100,0%	3.338,9	100,0%

De acordo com o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2018, a sua estrutura de capital era 42,3% capital próprio, medido pelo patrimônio líquido, e 57,7% capital de terceiros, medido pelo passivo total.

De acordo com o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2017, a sua estrutura de capital era 41,9% capital próprio, medido pelo patrimônio líquido, e 58,1% capital de terceiros, medido pelo passivo total.

De acordo com o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2016, a sua estrutura de capital era 39,3% capital próprio, medido pelo patrimônio líquido, e 60,7% capital de terceiros, medido pelo passivo total.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia tem cumprido todas as suas obrigações referentes a seus compromissos financeiros, até a data deste documento, bem como mantido a assiduidade dos pagamentos desses compromissos.

A Diretoria entende que o nível de liquidez da Companhia, associada a sua geração de caixa operacional, é compatível com seus investimentos, despesas, serviços das dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos.

A tabela a seguir apresenta o endividamento líquido da Companhia referente aos três últimos exercícios sociais:

Em R\$ milhões	2018	2017	2016
----------------	------	------	------

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Empréstimos e financiamentos	1.400,0	1.365,3	1.234,1
Debêntures	148,3	48,6	135,0
<i>Total da Dívida</i>	<i>1.548,4</i>	<i>1.413,9</i>	<i>1.369,1</i>
Caixa e equivalentes de caixa	(145,1)	(172,0)	(183,4)
Títulos e valores mobiliários	(128,5)	(126,5)	(106,5)
Instrumentos financeiros	(4,8)	-	-
Total do (caixa) dívida líquida	1.270,0	1.115,4	1.079,2

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Os investimentos da Companhia em ativos não-circulantes e capital de giro são financiados por sua própria geração de caixa operacional e por capital de terceiros, mediante a contratação de novos empréstimos e/ou a emissão de títulos e valores mobiliários representativos de dívida, tais como debêntures e Certificados Recebíveis do Agronegócio ("CRA").

Em 2018, a Companhia obteve financiamentos junto a instituições financeiras com o objetivo de renovar dívidas vencidas e alongar seu perfil da dívida. A sua controlada Coteminas S.A. emitiu, em 19 de fevereiro de 2018, R\$ 150 milhões em novas debêntures não conversíveis em ações. O valor nominal será amortizado em doze parcelas trimestrais iguais, e os juros pagos trimestralmente corresponderão a 100% da variação acumulada da taxa de juros do CDI mais 2,75% ao ano.

Em 2017, a Companhia obteve financiamentos junto a instituições financeiras com o objetivo de renovar dívidas vencidas e alongar seu perfil da dívida. A sua controlada Coteminas S.A. efetuou o pagamento da segunda parcela de amortização, de R\$ 135 milhões, de debêntures não conversíveis em ações, emitida em 30 de maio de 2014, e posteriormente vinculada à emissão de Certificados Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), e emitiu, em 12 de junho de 2017, R\$ 50 milhões em novas debêntures não conversíveis em ações, que foi posteriormente vinculada à emissão de CRA, com remuneração e garantias idênticas às da Debênture que lhe dá lastro. O valor nominal será amortizado em quatro parcelas semestrais, a partir de dezoito meses de sua emissão, e os juros pagos semestralmente corresponderão a 110% da variação acumulada da taxa de juros do CDI.

Em 2016, a Companhia obteve financiamentos junto a instituições financeiras com o objetivo de alongar seu perfil da dívida.

A tabela a seguir apresenta as fontes de financiamento da Companhia referente aos três últimos exercícios sociais:

Em R\$ milhões	2018	2017	2016
Empréstimos e financiamentos - Total	1.400,0	1.365,3	1.234,1
Circulante	837,4	706,6	626,1
Não circulante	562,6	658,7	608,0
Debêntures - Total	148,3	48,6	135,0
Circulante	74,7	12,0	135,0
Não circulante	73,7	36,6	-

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 2019, a Companhia pretende contratar novos financiamentos junto a instituições financeiras com o objetivo de alongar seu perfil da dívida.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas**i. Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes**

A seguir, apresentamos a posição dos empréstimos e financiamentos da Companhia, com instituições financeiras, no final dos últimos três exercícios sociais:

Em R\$ mil		Taxa anual de	Em 31 de dezembro de		
	Moeda	juros - %	2018	2017	2016
Moeda nacional:					
BNDES	R\$	2,5 a 9,5	3.717	6.531	9.385
Banco do Brasil S.A.	R\$	127,5 a 128,7 do CDI / 8,7 a 9,5	566.313	545.676	526.590
Banco Santander S.A.	R\$	129,9 do CDI / 8,0	-	-	65.491
Banco Votorantim S.A.	R\$	120,0 do CDI	81.689	81.461	41.730
Banco Itaú BBA S.A. (a)	R\$	132,0 do CDI	-	101.012	104.237
Banco Itaú Unibanco S.A.	R\$	2,8 e 3,0 + CDI	46.070	-	-
Banco Bradesco S.A.	R\$	4,4 e 4,5 + CDI	19.577	42.658	54.176
Banco ABC Brasil S.A.	R\$	3,0 a 4,2 e 4,46 + CDI	137.675	80.240	0
Banco BBM S.A.	R\$	149,0 e 150,5 do CDI e 4,0+CDI	70.344	49.311	20.153
BDMG	R\$	CDI + 7,3	9.032	17.731	16.632
Banco Fibra - CCE		15,8 e 6,3 a 6,5 + CDI	39.262	13.775	-
Banco Safra S.A.	R\$	4,4 a 4,7 + CDI	68.487	-	-
Banco Daycoval S.A.	R\$	4,5 + CDI	30.375	-	-
Caixa Econômica Federal	R\$	4,0 + CDI	22.567	-	-
Banco Pine S.A.	R\$	6,3 + CDI	15.063	-	-
Outros	R\$	-	7.847	64	66
			<u>1.118.018</u>	<u>938.459</u>	<u>838.460</u>
Moeda estrangeira:					
Wells Fargo Bank N.A.	US\$ e CAD\$	3,9 e 6,0	-	105.869	147.319
Banco Francês	\$ARG	34,5	-	2.797	3.159
Banco Patagonia	\$ARG	24,3 e 68,0	11.740	30.047	19.574
Banco Rio - Cerrito	\$ARG	43,0	-	2.898	-
Banco Luso Brasileiro S.A.	US\$	8,5	9.712	-	-
Banco Santander S.A.	US\$	89,0 a 118,8 do CDI	125.004	170.956	115.403
JP Morgan	US\$	Libor+0,85	31.393	25.155	20.804
Banco Industrial do Brasil	US\$	7,7	27.827	27.144	32.985

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Banco Safra S.A.	US\$	6,0	19.858	-	-
Banco Itaú Unibanco S.A.	US\$	6,8	12.821	-	-
Banco do Brasil S.A.	US\$	5,5 a 6,0	43.672	61.977	56.423
			282.027	426.843	395.667
Total			1.400.045	1.365.302	1.234.127

Os empréstimos são garantidos por: (i) imóveis, máquinas e equipamentos, localizados na cidade de Montes Claros, gravados em 1º grau, além de fiança da Companhia e seus controladores; e (ii) por avais e garantias bancárias para os demais financiamentos.

A seguir, apresentamos a posição das debêntures da Companhia, no final dos últimos três exercícios sociais:

Em R\$ milhões				Circulante			Não Circulante		
Ano de Emissão	Valor de emissão	Vencimento	Encargos anuais (%)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
2018	150,0	2018-2021	100% do CDI + 2,75% a.a.	50,2	-	-	61,4	-	-
2017	50,0	2018-2020	110% do CDI	24,5	12,0	-	12,2	36,6	-
2014	270,0	2016-2017	110% do CDI	-	-	-	-	-	518,6

As garantias das debêntures incluem garantias real e fidejussória, com fiança prestada pela controlada Springs Global Participações S.A. e por Josué Christiano Gomes da Silva. Os imóveis da controlada Coteminas S.A., cujo valor de avaliação é superior a 200% do valor de emissão dos CRA em 2017, são utilizados como garantia real. A qualquer momento, poderão ser alienados um ou mais imóveis a critério da controlada Coteminas S.A., com anuência dos titulares dos CRA, desde que: (i) tal alienação não diminua a razão de 200% de garantia das obrigações garantidas junto aos titulares dos CRA; e (ii) a controlada Coteminas S.A. use o valor líquido dos imóveis alienados para amortização de financiamentos bancários. Um imóvel de 247,3 mil m2, localizado em São Gonçalo do Amarante, da controlada Coteminas S.A., cujo valor de avaliação deve manter-se superior a 1,43 vezes o valor da quarta emissão da debênture em 2018, e 1,67 vezes nos anos seguintes, são utilizados como garantia real, assim como os respectivos contratos de locação deste imóvel, podendo o agente fiduciário, em caso de inadimplemento reter os recebíveis de aluguéis até a solução da inadimplência.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há outras relações de longo prazo relevantes com instituições financeiras.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

As dívidas contratadas pela Companhia são classificadas em dois graus de subordinação:

- a) Quirografárias: sem garantias (títulos de crédito em geral)
- b) Privilegiadas: com garantias reais (penhor e hipoteca)

Em 31 de dezembro de 2018, do total de R\$ 1.548,4 milhões de endividamento, dos quais R\$ 1.064,3 milhões são classificados como quirografários e R\$ 484,1 milhões possuem garantia real. Os empréstimos são garantidos por (i) imóveis, máquinas e equipamentos, localizados na cidade de Montes Claros, gravados em 1º grau, além de fiança do controlador, e (ii) por avais e garantias bancárias.

Em 31 de dezembro de 2017, do total de R\$ 1.413,9 milhões de endividamento, dos quais R\$ 1.027,6 milhões são classificados como quirografários e R\$ 386,3 milhões possuem garantia real. Os empréstimos

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

são garantidos por (i) imóveis, máquinas e equipamentos, localizados na cidade de Montes Claros, gravados em 1º grau, além de fiança do controlador, e (ii) por avais e garantias bancárias.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Além de cláusulas usuais de vencimento antecipado, a controlada Springs Global, na condição de avalista, comprometeu-se a cumprir os seguintes índices financeiros: (i) razão entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado, igual ou inferior a 4,0x (quatro inteiros) em 2017, 3,5x (três inteiros e cinco décimos) em 2018, e 3,0x (três inteiros) a partir de 2019. Em 31 de dezembro de 2018, todos os índices acima foram atendidos pela controlada Coteminas S.A..

Além de cláusulas usuais de vencimento antecipado, a controlada Springs Global, na condição de avalista, comprometeu-se a cumprir os seguintes índices financeiros: razão entre Dívida Financeira Líquida e EBITDA, igual ou inferior a 3,5 vezes em 2017, 3,25 vezes em 2018, e 3,0 vezes em 2019); (ii) razão entre Dívida Financeira Líquida e Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,7 vezes; e (iii) razão entre EBITDA e a despesa financeira líquida, igual ou superior a 2,0 vezes. Em 31 de dezembro de 2018, todos os índices acima foram atendidos pela Companhia.

Em 2016, a controlada indireta Springs Global US, Inc obteve uma linha de crédito rotativo que limita determinadas atividades da mesma como venda de ativos e a contratação de novos empréstimos.

Não há restrição imposta ao emissor, Companhia de Tecidos Norte de Minas - Coteminas.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Companhia não possui contratos que estabeleçam limites para sua utilização.

Em 2016, a controlada Springs Global US, Inc obteve uma linha de crédito rotativo no valor de US\$ 62,7 milhões.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

De acordo com as políticas contábeis em vigor adotadas no Brasil, a receita reportada na demonstração do resultado deve incluir somente os ingressos brutos dos benefícios econômicos recebidos e a receber pela Companhia, quando originários de suas próprias atividades. As quantias cobradas por conta de terceiros – tais como tributos sobre vendas, tributos sobre bens e serviços e tributos sobre valor adicionado – não geram benefícios para a Companhia e não resultam em aumento do patrimônio líquido e, portanto, são excluídos da receita. Desta forma, os comentários abaixo relativos às variações entre os resultados dos últimos três exercícios são referentes somente à receita líquida, e não à receita bruta.

Seguindo o pronunciamento técnico CPC 31, a Companhia passou a reportar os ativos e passivos referentes às operações vendidas para a Keeco, conforme anunciado em dezembro de 2018, como “Operações descontinuadas” a partir do quarto trimestre de 2018 (4T18). Para efeito de comparação incluímos a reclassificação do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Em R\$ milhões	2018	AV (%)	AH (%)	2017R	AV (%)	AH (%)
Receita operacional líquida	1.778,9	100,0%	(31,0%)	1.793,2	100,0%	n.a.
Custo dos produtos vendidos	(1.252,3)	(70,4%)	(34,4%)	(1.249,7)	(69,7%)	n.a.
Lucro bruto	526,6	29,6%	(21,4%)	543,5	30,3%	n.a.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Despesas com vendas, gerais e administrativas	(454,8)	(25,6%)	(6,4%)	(433,8)	(24,2%)	n.a.
Despesas com vendas	(297,6)	(16,7%)	(2,8%)	(284,0)	(15,8%)	n.a.
Despesas gerais e administrativas	(157,2)	(8,8%)	(12,4%)	(149,9)	(8,4%)	n.a.
Equivalência patrimonial	14,8	0,8%	(41,2%)	25,1	1,4%	n.a.
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	16,0	0,9%	n.a.	46,9	2,6%	n.a.
Recuperação de impostos	350,1	19,7%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Outras, líquidas	9,5	0,5%	n.a.	20,1	1,1%	n.a.
Provisão para desvalorização de ativos	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Resultado operacional	462,1	26,0%	70,2%	201,8	11,3%	n.a.
Resultado financeiro	(230,5)	(13,0%)	7,7%	(208,9)	(11,7%)	n.a.
Resultado antes dos impostos	231,6	13,0%	n.a.	(7,1)	-0,4%	n.a.
IR e CSSL	(53,7)	(3,0%)	n.a.	13,3	0,7%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido de operação continuadas	177,9	10,0%	2779,8%	6,2	0,3%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido de operação descontinuadas	53,7	3,0%	(14,6%)	62,9	3,5%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido	231,6	13,0%	235,4%	69,0	3,9%	n.a.

(1) Análise vertical, que consiste em percentual sobre o total de receita líquida de vendas e serviços.

(2) Análise horizontal, que consiste no percentual de variação das contas do demonstrativo de resultados entre o exercício social indicado e o anterior.
2017R - Reclassificado, excluindo unidade de negócio América do Norte - Atacado, para efeito de comparação

Resultado operacional referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 reclassificado.

Receita Líquida de Vendas e Serviços

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, a receita líquida consolidada da Companhia atingiu R\$ 1.778,9 milhões. Em relação ao exercício de 2017 reclassificado, houve redução de R\$ 14,3 milhões, ou 0,8%, com o efeito negativo da redução do volume vendido parcialmente compensando o efeito positivo de preço e *mix*. A análise dos diretores da Companhia quanto aos fatores que levaram a estas alterações é apresentada a seguir.

A receita líquida do segmento de negócio América do Sul - Atacado alcançou R\$ 1.112,2 milhões em 2018, excluindo receita intracompanhia, com redução de 4,2% em relação a 2017, negativamente impactada pela redução do volume de vendas, especialmente na Argentina, parcialmente compensada por melhor preço e *mix*.

A receita líquida do segmento de negócio América do Sul - Varejo atingiu R\$ 258,6 milhões em 2018, 2,3% superior à registrada em 2017.

A receita líquida do segmento de negócio América do Sul - Brins atingiu R\$ 437,4 milhões em 2018, 4,5% superior à registrada em 2017.

Custos dos produtos vendidos e despesas gerais e administrativas

O custo dos produtos vendidos (CPV) foi de R\$ 1.252,3 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, com aumento de 0,2% em relação aos R\$ 1.249,7 milhões registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 reclassificado, e representando 70,4% da receita líquida, ante 69,7% da receita líquida em 2017 reclassificado.

Seguindo o IAS-29 para reporte financeiro de economias hiperinflacionárias, corrigimos dados do Balanço de subsidiária indireta localizada na Argentina, incluindo o imobilizado, que passou de R\$ 17,8 milhões para R\$

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

44,6 milhões, em 1 de janeiro de 2018, com efeito negativo no resultado devido ao aumento da depreciação contábil dos seus ativos.

As despesas com vendas, gerais e administrativas (SG&A) somaram R\$ 454,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, equivalentes a 25,6% da receita líquida, contra 24,2% no ano anterior reclassificado.

Recuperação de impostos

A Companhia reconheceu receita, no quarto trimestre de 2018, no valor de R\$ 335,4 milhões, referente à exclusão do ICMS da sua base de cálculo de PIS e COFINS, devido ao êxito em ação judicial ocorrida em 2018, da própria Companhia e das empresas Coteminas S.A., Companhia Tecidos Santanenses. Estas empresas pretendem utilizar estes créditos fiscais para fins de compensação de PIS e COFINS, ao longo dos próximos trimestres.

No terceiro trimestre de 2018, devido a uma ação judicial distinta, a Companhia reconheceu receita, no valor de R\$ 14,7 milhões, referente à exclusão do ICMS da sua base de cálculo de PIS e COFINS da subsidiária indireta AMMO.

Outras (Despesas) e Receitas Operacionais Líquidas

Outras receitas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 somaram R\$ 9,5 milhões, ante outras despesas de R\$ 20,1 milhões registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 reclassificado.

Lucro Bruto e Lucro Operacional

O lucro bruto totalizou R\$ 526,6 milhões em 2018, com margem bruta de 29,6%. Houve redução da receita líquida e aumento do CPV, resultando em retração de 3,1% do lucro bruto e redução de 0,7 p.p. da margem bruta.

O lucro operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 201,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 reclassificado para R\$ 462,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, incremento de R\$ 260,3 milhões, ou 129,0%, positivamente impactado pela recuperação de impostos. O lucro operacional representou 26,0% da receita líquida em 31 de dezembro de 2018, em comparação com 11,3% da receita líquida em 31 de dezembro de 2017 reclassificado.

Resultado Financeiro

A despesa financeira líquida passou de R\$ 208,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 reclassificado para R\$ 230,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um incremento de R\$ 21,5 milhões, devido principalmente (i) a redução de R\$ 12,7 milhões das despesas financeiras – juros e encargos, e (ii) a variação de R\$ 36,9 milhões entre os saldos das variações cambiais líquidas.

Imposto de renda e contribuição social

Em atendimento às normas contábeis, foi reconhecido impacto fiscal sobre os prejuízos acumulados, com provisão de R\$ 27,5 milhões em 2017 de imposto diferido, sem efeito caixa, referente à unidade de negócio América do Norte – Atacado.

Deste modo, a Companhia obteve valor positivo de R\$ 13,3 milhões em imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 reclassificado, ante valor negativo de R\$ 53,7 milhões em imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 67,0 milhões.

Lucro do exercício

O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 alcançou R\$ 231,6 milhões, ante lucro líquido de R\$ 69,0 milhões do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, ampliação de R\$ 162,5 milhões, , que é explicada, principalmente, pela recuperação de impostos reconhecida em 2018.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em R\$ milhões	2017	AV (%)	AH (%)	2016	AV (%)	AH (%)
Receita operacional líquida	2.577,7	100,0%	(3,1%)	2.658,9	100,0%	3,1%
Custo dos produtos vendidos	(1.908,0)	(74,0%)	(3,6%)	(1.978,3)	(74,4%)	3,0%
Lucro bruto	669,8	26,0%	(1,6%)	680,5	25,6%	3,7%
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(485,8)	(18,8%)	(2,2%)	(496,4)	(18,7%)	(5,9%)
Despesas com vendas	(306,2)	(11,9%)	(2,1%)	(312,7)	(11,8%)	(4,6%)
Despesas gerais e administrativas	(179,6)	(7,0%)	(2,3%)	(183,7)	(6,9%)	(8,0%)
Equivalência patrimonial	25,1	1,0%	(124,7%)	(101,8)	(3,8%)	38,5%
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	46,9	1,8%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Recuperação de impostos	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Outras, líquidas	15,4	0,6%	n.a.	(8,9)	(0,3%)	n.a.
Provisão para desvalorização de ativos	-	0,0%	n.a.	(19,1)	(0,7%)	n.a.
Resultado operacional	271,4	10,5%	400,9%	54,2	2,0%	48,5%
Resultado financeiro	(213,9)	(8,3%)	(17,4%)	(258,9)	(9,7%)	146,1%
Resultado antes dos impostos	57,5	2,2%	n.a.	(204,7)	(7,7%)	n.a.
IR e CSSL	11,5	0,4%	n.a.	60,3	2,3%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido de operação continuadas	69,0	2,7%	n.a.	(144,5)	(5,4%)	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido de operação descontinuadas	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Lucro (Prejuízo) Líquido	69,0	2,7%	n.a.	(144,5)	(5,4%)	n.a.

Resultado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado com o exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Receita Líquida de Vendas e Serviços

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, a receita líquida consolidada da Companhia atingiu R\$ 2.577,7 milhões. Em relação ao exercício de 2016, houve redução de R\$ 81,1 milhões, ou 3,1%, negativamente impactada por menores volumes de venda e por menor preço médio, em Reais, de produtos da linha *utility bedding*. A análise dos diretores da Companhia quanto aos fatores que levaram a estas alterações é apresentada a seguir.

A receita líquida do segmento de negócio América do Sul - Atacado alcançou R\$ 1.161,3 milhões em 2017, excluindo receita intracompanhia, com aumento de 6,2% em relação a 2016, devido, principalmente, à ampliação de vendas de intermediários.

A receita líquida do segmento de negócio América do Sul - Varejo atingiu R\$ 252,8 milhões em 2017, em linha com a registrada em 2016, sendo as conversões de lojas próprias para franquias compensadas pelo maior número de lojas entre anos.

A receita líquida do segmento de negócio América do Norte - Atacado alcançou R\$ 784,6 milhões em 2017, com redução de 18,7% em relação à de 2016, sendo negativamente impactada pela valorização de 7,7% do Real em relação do dólar na tradução das vendas norte-americanas e pela alteração de política de reposição e de disposição de produtos de cliente relevante, que comprometeu de forma pontual, o nível de venda dos produtos de nossa categoria.

Custos dos produtos vendidos e despesas gerais e administrativas

O custo dos produtos vendidos (CPV) foi de R\$ 1.908,0 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, com redução de 3,6% em relação aos R\$ 1.978,3 milhões registrados no exercício findo em 31 de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

dezembro de 2016, e representando 74,0% da receita líquida em 2017, ante 74,4% da receita líquida em 2016.

As despesas com vendas, gerais e administrativas (SG&A) somaram R\$ 485,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, equivalentes a 18,8% da receita líquida, contra 18,7% no ano anterior.

Variação do valor justo de propriedades para investimento

Em 2017, consolidamos o projeto de locação no terreno localizado em São Gonçalo do Amarante, RN. A área disponível para locação totaliza mais de 300,0 mil m², dos quais 50,0 mil m² já foram arrendados e vários outros contratos estão em negociação. Realizamos nova avaliação deste imóvel, onde o valor justo apurado foi igual a R\$ 211,2 milhões. A diferença positiva entre o valor justo do imóvel em 2016 e o valor justo apurado em 2017, foi registrada no resultado, na rubrica de “Variação do valor justo de propriedades para investimentos”. Os efeitos de impostos no valor de R\$ 6,1 milhões estão registrados na rubrica de impostos diferidos.

Outras (Despesas) e Receitas Operacionais Líquidas

Outras receitas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 somaram R\$ 15,4 milhões, ante outras despesas de R\$ 8,9 milhões registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Em 2017, consolidamos o projeto de locação no terreno localizado em São Gonçalo do Amarante, RN. A área disponível para locação totaliza mais de 300,0 mil m², dos quais 50,0 mil m² já foram arrendados e vários outros contratos estão em negociação. Realizamos nova avaliação deste imóvel, onde o valor justo apurado foi igual a R\$ 211,2 milhões. Em 2017, os valores de receita por arrendamento somaram R\$ 1,7 milhão, inclusos na rubrica “Outras, líquidas” na demonstração do resultado.

Equivalência Patrimonial

Equivalência Patrimonial no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 totalizou valor positivo de R\$ 25,1 milhões, ante valor negativo de R\$ 101,8 milhões registrados no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Provisão para desvalorização de ativos

Não houve provisão para desvalorização de ativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Lucro Bruto e Resultado Operacional

O lucro bruto totalizou R\$ 669,8 milhões em 2017, com margem bruta de 26,0%. Houve redução do lucro bruto de 1,6%, com expansão de 0,4 p.p. da margem bruta.

O resultado operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 271,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, aumento de R\$ 217,2 milhões. A ampliação deve-se principalmente a maiores valores de equivalência patrimonial e às variações do valor justo de propriedades para investimento e da provisão para desvalorização de ativos. O lucro operacional representou 10,5% da receita líquida em 31 de dezembro de 2017, em comparação com 2,0% da receita líquida em 31 de dezembro de 2016.

Resultado Financeiro

A despesa financeira líquida passou de R\$ 258,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 213,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, representando uma redução de R\$ 45,0 milhões, devido principalmente (i) a variação de R\$ 25,9 milhões entre os saldos das variações cambiais líquidas, e (ii) a redução de R\$ 23,8 milhões das despesas financeiras – juros e encargos.

Imposto de renda e contribuição social

Em atendimento às normas contábeis, foi reconhecido impacto fiscal sobre os prejuízos acumulados, com provisão de R\$ 27,5 milhões em 2017 de imposto diferido, sem efeito caixa, referente à unidade de negócio América do Norte – Atacado.

Deste modo, a Companhia obteve valor positivo de R\$ 11,5 milhões em imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ante valor positivo de R\$ 60,3 milhões em imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, uma redução de R\$ 48,7 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*Lucro (prejuízo) do exercício*

O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 alcançou R\$ 69,0 milhões, ante prejuízo líquido de R\$ 144,5 milhões do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, com ampliação de R\$ 213,5 milhões, que é explicado pela ampliação de equivalência patrimonial, pelas variações do valor justo de propriedades para investimento e da provisão para desvalorização de ativos e pela melhoria do resultado financeiro, parcialmente compensados pela menor provisão de impostos diferidos.

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Em R\$ milhões	2018	AV	AH	2017	AV	AH	2016	AV	AH
		(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)
Ativo									
Ativo circulante	1.800,1	42,3%	15,0%	1.565,1	44,2%	(0,7%)	1.575,4	47,2%	(11,4%)
Caixa e equivalentes de caixa	145,1	3,4%	-15,7%	172,0	4,9%	-6,2%	183,4	5,5%	-5,3%
Títulos e valores mobiliários	51,4	1,2%	-18,0%	62,6	1,8%	41,0%	44,4	1,3%	-35,2%
Instrumentos financeiros derivativos	4,8	0,1%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	100,0%
Duplicatas a receber	617,2	14,5%	4,4%	591,2	16,7%	-0,2%	592,4	17,7%	0,3%
Estoque	524,3	12,3%	-16,2%	626,0	17,7%	-0,8%	631,0	18,9%	-17,6%
Adiantamento a fornecedores	58,3	1,4%	46,3%	39,9	1,1%	-2,8%	41,0	1,2%	-10,0%
Impostos a recuperar	26,4	0,6%	-25,6%	35,5	1,0%	-9,7%	39,3	1,2%	-6,8%
Valores a receber - venda de imobilizado	32,9	0,8%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	100,0%
Imóveis destinados à venda	-	0,0%	-100,0%	1,3	0,0%	1,1%	1,2	0,0%	-59,2%
Outros créditos a receber	31,5	0,7%	-14,3%	36,7	1,0%	-13,8%	42,6	1,3%	5,3%
Ativos mantidos para venda	308,2	7,2%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Ativo não circulante	2.458,2	57,7%	24,5%	1.974,4	55,8%	12,0%	1.763,4	52,8%	13,7%
Realizável a Longo Prazo	1.034,8	24,3%	94,6%	531,8	15,0%	1,1%	526,2	15,8%	49,3%
Títulos e valores mobiliários	77,2	1,8%	20,9%	63,8	1,8%	2,8%	62,1	1,9%	n.a.
Valores a receber - clientes	28,8	0,7%	-23,0%	37,4	1,1%	53,9%	24,3	0,7%	n.a.
Partes relacionadas	49,2	1,2%	-58,9%	119,8	3,4%	34,8%	88,9	2,7%	30,6%
Impostos a recuperar	404,8	9,5%	738,8%	48,3	1,4%	18,6%	40,7	1,2%	39,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	150,0	3,5%	32,6%	113,2	3,2%	-18,9%	139,6	4,2%	61,7%
Valores a receber - venda de imobilizado	-	0,0%	-100,0%	54,6	1,5%	-0,5%	54,9	1,6%	34,2%
Valores a receber - venda de investimento	130,2	3,1%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Adiantamento a fornecedores	96,3	2,3%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Imobilizado disponível para venda	37,4	0,9%	11,0%	33,7	1,0%	-31,5%	49,2	1,5%	-16,7%
Depósitos judiciais	33,2	0,8%	-22,0%	42,5	1,2%	-19,4%	52,8	1,6%	-7,6%
Outros	27,5	0,6%	48,6%	18,5	0,5%	34,5%	13,8	0,4%	17,8%
Permanente	1.423,5	33,4%	-1,3%	1.442,5	40,8%	16,6%	1.237,2	37,1%	3,2%
Investimentos em coligadas	57,8	1,4%	34,3%	43,0	1,2%	140,5%	17,9	0,5%	-84,4%
Propriedades para investimento	462,4	10,9%	-0,7%	465,7	13,2%	140,1%	193,9	5,8%	n.a.
Outros investimentos	5,6	0,1%	16,0%	4,8	0,1%	-40,6%	8,1	0,2%	-29,5%
Imobilizado	815,8	19,2%	0,2%	814,2	23,0%	-9,7%	901,3	27,0%	-4,6%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Intangível	81,9	1,9%	-28,7%	114,8	3,2%	-1,0%	116,0	3,5%	-8,8%
Total dos ativos	4.258,3	100,0%	20,3%	3.539,5	100,0%	6,0%	3.338,9	100,0%	0,3%
Passivo									
Passivo circulante	1.498,3	35,2%	36,6%	1.097,0	31,0%	-2,1%	1.120,9	33,6%	1,0%
Empréstimos e financiamentos	837,4	19,7%	18,5%	706,6	20,0%	12,9%	626,1	18,8%	-0,6%
Debênture	74,7	1,8%	524,6%	12,0	0,3%	-91,1%	135,0	4,0%	0,4%
Fornecedores	130,2	3,1%	-28,8%	183,0	5,2%	18,4%	154,6	4,6%	-5,3%
Impostos e taxas	21,0	0,5%	41,1%	14,9	0,4%	-1,4%	15,1	0,5%	-16,0%
Imposto de renda e contribuição social a pagar	19,6	0,5%	1322,8%	1,4	0,0%	-29,4%	2,0	0,1%	-78,3%
Obrigações sociais e trabalhistas	75,5	1,8%	5,2%	71,8	2,0%	12,3%	63,9	1,9%	0,1%
Concessões governamentais	21,4	0,5%	9,7%	19,5	0,6%	10,5%	17,6	0,5%	-3,9%
Arrendamentos não recuperáveis	8,8	0,2%	21,7%	7,2	0,2%	14,2%	6,3	0,2%	-10,6%
Compra de imóvel para investimento	4,8	0,1%	-83,3%	28,5	0,8%	n.a.	34,3	1,0%	n.a.
Outras contas a pagar	64,8	1,5%	24,1%	52,2	1,5%	-21,0%	66,1	2,0%	0,2%
Pasivos relacionados ao ativos mantidos para venda	240,1	5,6%	n.a.	-	0,0%	n.a.	-	0,0%	n.a.
Passivo não circulante	958,9	22,5%	-0,2%	960,5	27,1%	6,2%	904,4	27,1%	25,7%
Empréstimos e financiamentos	562,6	13,2%	-14,6%	658,7	18,6%	8,3%	608,0	18,2%	94,2%
Debênture	73,7	1,7%	101,0%	36,6	1,0%	#DIV/0!	-	0,0%	100,0%
Arrendamentos não recuperáveis	14,5	0,3%	4,6%	13,8	0,4%	-10,7%	15,5	0,5%	-25,0%
Partes relacionadas	0,1	0,0%	-97,2%	2,1	0,1%	27,0%	1,6	0,0%	353,3%
Concessões governamentais	44,1	1,0%	3,0%	42,8	1,2%	-12,2%	48,7	1,5%	-0,6%
Compra de imóvel para investimento	0,0	0,0%	-100,0%	36,8	1,0%	n.a.	64,0	1,9%	n.a.
Planos de aposentadoria e benefícios	104,0	2,4%	8,8%	95,5	2,7%	-9,9%	106,0	3,2%	-19,5%
Provisões diversas	31,0	0,7%	-21,2%	39,4	1,1%	-4,0%	41,0	1,2%	-3,9%
Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos	103,0	2,4%	378,0%	21,5	0,6%	146,5%	8,7	0,3%	-32,9%
Outras obrigações	26,1	0,6%	97,2%	13,2	0,4%	23,5%	10,7	0,3%	-29,6%
Patrimônio líquido	1.801,2	42,3%	21,5%	1.482,0	41,9%	12,8%	1.313,6	39,3%	-12,4%
Capital realizado	882,2	20,7%	0,0%	882,2	24,9%	0,0%	882,2	26,4%	0,0%
Reserva de capital	209,7	4,9%	0,0%	209,7	5,9%	0,0%	209,7	6,3%	0,0%
Ajuste de avaliação patrimonial	97,5	2,3%	57,3%	62,0	1,8%	2511,6%	2,4	0,1%	-48,0%
Ajuste acumulado de conversão	(92,5)	-2,2%	-17,2%	(111,7)	-3,2%	1,3%	(110,2)	-3,3%	8,8%
Prejuízo acumulado	(68,8)	-1,6%	-68,2%	(216,3)	-6,1%	-18,0%	(263,9)	-7,9%	124,9%
Participação dos acionistas não-controladores	773,1	18,2%	17,8%	656,1	18,5%	10,6%	593,4	17,8%	-4,6%
Total dos passivos e do patrimônio líquido	4.258,3	100,0%	20,3%	3.539,5	100,0%	6,0%	3.338,9	100,0%	0,3%

Saldo em 31 de Dezembro de 2018 comparado com o saldo em 31 de Dezembro de 2017

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Ativo Circulante

O ativo circulante passou de 1.565,1 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 1.800,1 milhões em 31 de dezembro de 2018, um incremento de R\$ 235,0 milhões, ou 15,0%. As principais variações, na avaliação da diretoria da Companhia, foram:

- Aumento de Ativos mantidos para venda, de R\$ 308,2 milhões;
- Redução nos estoques, de R\$ 101,7 milhões;
- Valores a receber – venda de imobilizado, de R\$ 32,9 milhões; e
- Redução de Caixa e equivalentes de caixa, de R\$ 26,9 milhões.

A Springs Global celebrou, em dezembro de 2018, acordo com a Keeco, empresa americana de produtos moda lar, para combinação de suas operações da América do Norte, sujeita apenas a determinadas condições precedentes, usuais a este tipo de negócio.

Seguindo os termos do CPC 31 e da IFRS 5, a Springs Global passou a reportar os ativos e passivos referentes às operações vendidas para a Keeco, como “Ativos mantidos para venda”, no valor de R\$ 308,2 milhões, e “Passivos diretamente relacionados aos ativos mantidos para venda”, no valor de R\$ 240,1 milhões, respectivamente, no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018. O saldo de ativos circulante de operações descontinuadas, em 31 de dezembro de 2018, são:

- Duplicatas a receber, R\$ 91,1 milhões;
- Estoques, de R\$ 161,1 milhões;
- Outros créditos a receber, de R\$ 4,9 milhões.

Ativo Não Circulante

O ativo não circulante passou de para R\$ 1.974,4 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 2.458,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 483,9 milhões, ou 24,5%.

Realizável a Longo Prazo

O ativo realizável a longo passou de R\$ 531,8 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 1.034,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 503,0 milhões, ou 94,6%. As principais variações, na avaliação da diretoria da Companhia, foram:

- Ampliação de Impostos a recuperar, de R\$ 356,6 milhões; e
- Ampliação de Valores a receber – venda de investimento, de R\$ 130,2 milhões;
- Ampliação de Adiantamento a fornecedores, de R\$ 96,3 milhões;
- Redução de Partes relacionadas, de R\$ 70,6 milhões;
- Redução de Valores a receber – venda de imobilizado, de R\$ 54,6 milhões; e
- Ampliação de Imposto de renda e contribuição social diferidos, de R\$ 36,9 milhões;

A Companhia reconheceu receita no valor de R\$ 350,1 milhões, referente à exclusão do ICMS da sua base de cálculo de PIS e COFINS, devido ao êxito em ações judiciais ocorridas em 2018. A Companhia pretende utilizar estes créditos fiscais para fins de compensação de PIS e COFINS, ao longo dos próximos trimestres.

Em atendimento às normas contábeis, foi reconhecido impacto fiscal sobre os prejuízos acumulados, com provisão de R\$ 61,6 milhões em 2018 de imposto diferido, sem efeito caixa, referente à unidade de negócio América do Norte – Atacado.

Em 2018, a Companhia e a sua controlada Oxford Comércio de Participações S.A. venderam a totalidade do capital social da Tropical Agroparticipações S.A., sendo que R\$ 130,2 milhões serão pagos após 2019, considerando o pagamento parcelado acordado.

Em dezembro de 2018, foi promulgada lei, no município de Montes Claros, determinando a liquidação o valor a receber pela venda de imobilizado, de R\$ 54,6 milhões, em 31 de dezembro de 2017, mais o valor de R\$

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

11,2 milhões, relativas a obra de *retrofit* de responsabilidade da Companhia, , registrados em outras contas a pagar no passivo circulante, por (i) entrega de diversos imóveis de propriedade da prefeitura de Montes Claros, com valor justo apurado de R\$ 55,3 milhões, em 31 de dezembro de 2018, registrados em “Propriedades para Investimentos”, no ativo Permanente, e (ii) créditos de impostos e taxas municipais correntes e futuros, no valor de R\$ 10,9 milhões, registrados em “Outros” no ativo não circulante – realizável a longo prazo.

Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento da Companhia são avaliadas em R\$ 462,0 milhões, em 31 de dezembro de 2018, com redução de R\$ 3,3 milhões entre anos, com reavaliação do complexo comercial, com a adição de novos ativos, e baixas de alguns ativos.

O complexo comercial engloba uma área de 247,3 mil m², onde 60,4 mil m² já foram arrendados. Em 2018, avançamos na ocupação (locação) da 1ª etapa do complexo comercial, *Power Center*, e, em 2019, iniciaremos a comercialização da próxima etapa do empreendimento, *Outlet*.

Realizamos uma segunda mensuração do valor justo do complexo comercial, apurado em R\$ 248,3 milhões, com incremento de R\$ 18,3 milhões em relação à avaliação anterior.

Foram adicionados dois novos itens: (i) complexo residencial e (ii) imóveis para valorização Montes Claros.

O complexo residencial compreende nova área de 520 mil m², no município de São Gonçalo do Amarante – RN, para início de empreendimento habitacional, com valor justo apurado de R\$ 44,3 milhões, em 31 de dezembro de 2018.

Os imóveis para valorização Montes Claros são imóveis recebidos da prefeitura de Montes Claros como parte do pagamento pelo imóvel vendido para a mesma, em maio de 2015. Estes imóveis possuem metragem total de 154,7 mil m² e foram avaliados por especialistas contratados pela Companhia e pela prefeitura de Montes Claros, com valor justo apurado de R\$ 55,3 milhões, em 31 de dezembro de 2018.

O valor remanescente de R\$ 10,9 milhões do imóvel vendido para a prefeitura de Montes Claros será recebido através de créditos de impostos e taxas municipais, registrados na rubrica “Outros” no ativo não circulante, que serão corrigidos anualmente pela taxa SELIC e cujas compensações serão iniciadas após a entrega do *retrofit* de responsabilidade da Companhia, estimado para o segundo semestre de 2019.

Em 2018, com a venda da empresa Tropical Agroparticipações S.A., houve baixa do valor referente a R\$ 175,1 milhões.

Imobilizado

O ativo imobilizado passou de R\$ 814,2 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 815,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, um aumento de R\$ 1,6 milhões, ou 0,2%, devido principalmente à depreciação de R\$ 90,7 milhões no exercício de 2018, parcialmente compensada pela correção monetária dos ativos da Argentina, de R\$ 26,8 milhões. Houve transferência de R\$ 6,8 milhões de ativo imobilizado para “Ativos mantidos para venda”.

Passivo Circulante

O passivo circulante passou de R\$ 1.097,0 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 1.498,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, um incremento de R\$ 401,2 milhões, ou 36,6%. Na avaliação da diretoria da Companhia, as principais variações nas contas foram:

- Aumento de Passivos diretamente relacionados aos ativos mantidos para venda, de R\$ 240,1 milhões;
- Aumento de Empréstimos e Financiamentos, de R\$ 130,8 milhões;
- Aumento de Debêntures, de R\$ 62,7 milhões;
- Redução de Fornecedores, de R\$ 52,8 milhões; e
- Redução de Compra de imóvel para investimento, de R\$ 23,8 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A controlada Springs Global celebrou, em dezembro de 2018, acordo com a Keeco, empresa americana de produtos moda lar, para combinação de suas operações da América do Norte, sujeita apenas a determinadas condições precedentes, usuais a este tipo de negócio.

Seguindo os termos do CPC 31 e da IFRS 5, a Springs Global passou a reportar os ativos e passivos referentes às operações vendidas para a Keeco, como “Ativos mantidos para venda”, no valor de R\$ 308,2 milhões, e “Passivos diretamente relacionados aos ativos mantidos para venda”, no valor de R\$ 240,1 milhões, respectivamente, no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018. O saldo de passivo circulante de operações descontinuadas, em 31 de dezembro de 2018, são:

- Empréstimos, R\$ 111,7 milhões;
- Fornecedores, de R\$ 112,7 milhões;
- Obrigações sociais e trabalhistas, de R\$ 0,9 milhão;
- Outras contas a pagar, de R\$ 4,9 milhões.

Em fevereiro de 2018, emitimos debêntures, no valor total de R\$ 150 milhões, com remuneração de 100% do CDI mais 2,75% ao ano, prazo de três anos e amortização trimestral, tendo como garantia o imóvel de São Gonçalo do Amarante destinado a arrendamentos e seus respectivos contratos de locação.

Passivo Não Circulante

O passivo não circulante passou de R\$ 960,5 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 958,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma redução de R\$ 1,6 milhão, ou 0,2%. Na avaliação da diretoria da Companhia, as principais variações nas contas foram:

- Redução de R\$ 96,1 milhões no Empréstimo e financiamento, pela transferência para curto prazo;
- aumento de R\$ 81,4 milhões no saldo Impostos diferidos, principalmente decorrentes da mais valia apurada em propriedades para investimento (R\$ 78,2 milhões) e correção monetária referente à hiperinflação na Argentina (R\$ 10,2 milhões).
- aumento de R\$ 37,0 milhões no saldo de debêntures de longo prazo decorrente da 4ª emissão de debênture e transferência de parcela da 3ª emissão para o curto prazo; e
- Redução de R\$ 36,8 milhões de Compra de imóvel para investimento.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido passou de R\$ 1.482,0 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 1.801,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, um acréscimo de R\$ 319,2 milhões, ou 21,5%. Na avaliação da diretoria da Companhia, os principais fatores desse aumento foram:

- redução de R\$ 147,5 milhões na conta prejuízo acumulado;
- redução de R\$ 117,0 milhões na conta Participação dos acionistas não controladores;
- aumento de R\$ 35,5 milhões na conta ajuste de avaliação patrimonial; e
- aumento de R\$ 19,2 milhões na conta Ajuste acumulado de conversão;

Saldo em 31 de Dezembro de 2017 comparado com o saldo em 31 de Dezembro de 2016

Ativo Circulante

O ativo circulante passou de R\$ 1.575,4 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 1.565,1 milhões em 31 de dezembro de 2017, uma redução de R\$ 10,3 milhões, ou 0,7%. As principais variações, na avaliação da diretoria da Companhia, foram:

- Ampliação na conta Títulos e valores mobiliários, de R\$ 18,2 milhões;
- Redução no caixa e equivalentes de caixa, de R\$ 11,4 milhões.

Ativo Não Circulante

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O ativo não circulante passou de R\$ 1.763,4 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 1.974,4 milhões em 31 de dezembro de 2017, um aumento de R\$ 210,9 milhões, ou 12,0%.

Realizável a Longo Prazo

O ativo realizável a longo passou de R\$ 526,2 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 531,8 milhões em 31 de dezembro de 2017, um aumento de R\$ 5,6 milhões, ou 1,1%. As principais variações, na avaliação da diretoria da Companhia, foram:

- Ampliação nas Partes Relacionadas, de R\$ 30,9 milhões, referente à ampliação do mútuo com empresas do grupo econômico; e
- Redução de Imposto de renda e contribuição social diferidos, de R\$ 26,5 milhões;
- Redução nos Valores a receber – venda de imobilizado, de R\$ 15,5 milhões, referente à venda do terreno não operacional em Montes Claros; e
- Ampliação nos Valores a receber – clientes, de R\$ 13,1 milhões.

Permanente

O ativo permanente passou de R\$ 1.237,2 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 1.442,5 milhões em 31 de dezembro de 2017, um aumento de R\$ 205,3 milhões, ou 16,6%, refletindo aumento de R\$ 271,7 milhões em imóveis para investimento, parcialmente compensado por depreciação contábil no imobilizado.

Em 2017, consolidamos o projeto de locação no terreno localizado em São Gonçalo do Amarante, RN. A área disponível para locação totaliza mais de 300,0 mil m², dos quais 50,0 mil m² já foram arrendados e vários outros contratos estão em negociação. Realizamos nova avaliação deste imóvel, onde o valor justo apurado foi igual a R\$ 211,2 milhões.

Variação do valor justo das propriedades para investimento totalizou R\$ 46,9 milhões entre 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2017.

Passivo Circulante

O passivo circulante passou de R\$ 1.120,9 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 1.097,0 milhões em 31 de dezembro de 2017, uma redução de R\$ 23,9 milhões, ou 2,1%. Na avaliação da diretoria da Companhia, as principais variações nas contas foram:

- redução de R\$ 123,0 milhões no saldo de debêntures decorrente da amortização da debenture emitida em 2014 e emissão de nova debenture com menor montante, sendo ainda a sua maior parte alocada em longo prazo;
- ampliação de R\$ 80,5 milhões no saldo de Empréstimos e financiamentos; e
- ampliação de R\$ 28,4 milhões na conta Fornecedores.

Passivo Não Circulante

O passivo não circulante passou de R\$ 904,4 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 960,5 milhões em 31 de dezembro de 2017, uma ampliação de R\$ 56,1 milhões, ou 6,2%. Na avaliação da diretoria da Companhia, as principais variações nas contas foram:

- aumento de R\$ 50,7 milhões no saldo de Empréstimos e Financiamento de longo prazo decorrente do alongamento da dívida;
- aumento de R\$ 36,3 milhões no saldo de debêntures decorrente da emissão de nova debenture no valor de R\$ 50,0 milhões, sendo sua maior parte alocada em longo prazo;
- redução de R\$ 27,2 milhões no saldo de compra de imóvel para investimento decorrente dos valores pagos no exercício findo em 31 de dezembro referente a compra da Fazenda Tropical; e
- redução de R\$ 10,5 milhões no saldo Planos de aposentadoria e benefícios.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido passou de R\$ 1.313,6 milhões em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 1.482,0 milhões em 31 de dezembro de 2017, um acréscimo de R\$ 168,4 milhões, ou 12,8%. Na avaliação da diretoria da Companhia, as principais variações nas contas foram:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- aumento de R\$ 62,6 milhões em Participação dos acionistas não controladores;
- aumento de R\$ 59,6 milhões em Ajuste na Avaliação Patrimonial; e
- redução de R\$ 62,6 milhões no saldo Prejuízo acumulado.

ANÁLISE DO FLUXO DE CAIXA

Em R\$ milhões	2018	2017	2016
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais após juros e impostos	(265,0)	11,9	39,4
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	51,8	(64,3)	(197,7)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	179,4	44,6	164,0
Efeito da variação cambial sobre o caixa e equivalentes de caixa de controladas no exterior	6,9	(3,6)	(15,9)
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes de caixa	(26,9)	(11,4)	(10,2)

Análise das principais variações nos fluxos de caixa de 2018 vs 2017

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o caixa aplicado nas atividades operacionais foi de R\$ 265,0 milhões, R\$ 276,8 milhões acima dos R\$ 11,9 milhões gerado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, devido, principalmente, a variação de R\$ 89,8 milhões no resultado operacional, excluindo o item recuperação de imposto, que não teve efeito caixa em 2018, e R\$ 249,0 milhões das variações das contas de ativos e passivos.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o caixa gerado pelas atividades de investimento foi de R\$ 51,8 milhões, R\$ 116,0 milhões acima dos R\$ 64,3 milhões aplicados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, devido, principalmente, ao aumento de R\$ 163,8 milhões de partes relacionadas.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o caixa gerado nas atividades de financiamento foi de R\$ 179,4 milhões, ante R\$ 44,6 milhões gerados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, devido ao maior ingresso de novos empréstimos, em relação às liquidações.

Análise das principais variações nos fluxos de caixa de 2017 vs 2016

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o caixa gerado pelas atividades operacionais foi de R\$ 22,7 milhões, ante os R\$ 39,4 milhões gerados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2016, devido, principalmente, o aumento de R\$ 214,6 milhões dos efeitos não caixa do resultado do exercício, ao aumento de R\$ 22,0 milhões nas variações nas contas de ativos e passivos, que mais que compensou a ampliação de R\$ 213,5 milhões do lucro líquido.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o caixa aplicado pelas atividades de investimento foi de R\$ 75,1 milhões, R\$ 122,7 milhões inferior aos R\$ 197,7 milhões aplicados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2016, devido, principalmente, ao menor montante em investimentos permanentes ao recebimento de R\$ 44,9 milhões pela venda de ativo imobilizado.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o caixa gerado pelas atividades de financiamento foi de R\$ 44,6 milhões, R\$ 119,4 milhões inferior dos R\$ 164,0 milhões gerados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2016, devido à maior liquidação de empréstimos.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2 Os diretores devem comentar

a. Resultados das operações do emissor

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita.

As receitas da Companhia nos anos de 2016, 2017, e 2018 decorrem basicamente de vendas de produtos de cama, mesa e banho e vestuário.

Seguindo o pronunciamento técnico CPC 31, a Companhia passou a reportar os ativos e passivos referentes às operações da América do Norte vendidas para a Keeco, conforme anunciado em dezembro de 2018, como “Operações descontinuadas” a partir do quarto trimestre de 2018 (4T18). Para efeito de comparação incluímos a reclassificação do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o mercado na América do Sul representou 100% da receita consolidada da Companhia.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 reclassificado, o mercado na América do Sul representou 100% da receita consolidada da Companhia.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o mercado na América do Sul representou 70% e o mercado na América do Norte representou 30% da receita consolidada da Companhia.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, o mercado na América do Sul representou 64% e o mercado na América do Norte representou 36% da receita consolidada da Companhia.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais.

Em 2018 o resultado operacional da Companhia apresentou crescimento de 129,0% em relação ao ano anterior reclassificado, totalizando R\$ 462,1 milhões, impulsionado, principalmente, pela recuperação de impostos, reconhecida em 2018, no valor de R\$ 350,1 milhões.

A receita líquida consolidada alcançou R\$ 1.778,9 milhões em 2018, 0,8% inferior à de 2017 classificado, com o efeito negativo da redução do volume vendido parcialmente compensado pelo efeito positivo de preço e *mix*.

Os custos dos produtos vendidos ficaram em linha com o ano anterior reclassificado.

As despesas de vendas, gerais e administrativas tiveram aumento de 4,8% em relação ao ano anterior.

O lucro operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016 para R\$ 271,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, ampliação de R\$ 217,2 milhões, ou 400,9%. A ampliação deve-se principalmente aos maiores valores de equivalência patrimonial e às variações do valor justo de propriedades para investimentos e provisão para desvalorização de ativos.

O lucro operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 36,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015 para R\$ 54,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, ampliação de R\$ 17,7 milhões, ou 48,5%. A ampliação deve-se principalmente aos menores valores de despesas com vendas, gerais e administrativas e ao aumento do lucro bruto, que mais que compensou os menores valores de equivalência patrimonial e a provisão para desvalorização de ativos.

O lucro operacional antes do resultado financeiro passou de R\$ 44,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014 para R\$ 36,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015, redução de R\$ 8,4 milhões, ou 18,7%. A redução deve-se principalmente aos menores valores de equivalência patrimonial e de outras despesas líquidas, que mais que compensou o aumento do lucro bruto.

b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

As receitas da Companhia têm correlação direta com variações de preço e volumes dos produtos vendidos aos seus clientes. Quanto à inflação, sua correlação com a receita da Companhia é indireta, na medida em que os reajustes de preços dependem da demanda, dos preços de concorrentes, que incluem produtos importados.

A receita líquida consolidada alcançou R\$ 1.778,9 milhões em 2018, 0,8% inferior à de 2017 classificado, com o efeito negativo da redução do volume vendido parcialmente compensado pelo efeito positivo de preço e *mix*.

Houve decréscimo do volume de vendas de 8,7% entre anos, de 71,2 mil toneladas em 2017 reclassificado para 65,0 mil toneladas em 2018.

A receita líquida consolidada foi 3,1% inferior à de 2016, negativamente impactada por menores volumes de venda.

Houve redução do volume de vendas de 3,3% entre anos, de 122,9 mil toneladas em 2016 para 118,9 mil toneladas em 2016.

A receita líquida consolidada foi 2,1% superior à de 2015, positivamente impactada por maiores volumes de venda.

Houve aumento do volume de vendas de 4,7% entre anos, de 117,4 mil toneladas em 2015 para 122,9 mil toneladas em 2016, principalmente devido ao aumento expressivo de vendas de produtos intermediários, que está relacionado: (i) à substituição de produtos importados por produtos nacionais na cadeia de suprimentos de grandes varejistas; e (ii) ao término de ajuste de estoque no setor e maior confiança no crescimento das vendas no final do ano.

Quanto à flutuação de taxas de câmbio, a tradução da receita das operações da Companhia no exterior é diretamente impactada pela taxa de câmbio. A taxa de câmbio influencia também indiretamente na receita à medida que influi na competitividade dos produtos produzidos no Brasil, tanto no mercado internacional, contribuindo com o volume de exportação, como no mercado local, estabelecendo a participação de produtos importados.

Em 2017, a receita da Companhia na América do Norte, alcançou R\$ 784,6 milhões, ante R\$ 965,2 milhões em 2016, negativamente impactado pela apreciação do Real entre anos.

Em 2016, a receita da Companhia na América do Norte, alcançou R\$ 965,2 milhões, ante R\$ 923,8 milhões em 2015.

Em 2015, a receita da Companhia na América do Norte, alcançou R\$ 923,8 milhões, ante R\$ 698,2 milhões, devido, principalmente, à desvalorização do real em relação ao dólar americano em 2015.

c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

A Companhia possui participação indireta em controladas no exterior cujas moedas funcionais são o Dólar e o Peso Argentino. O efeito da variação da paridade cambial dessas moedas para o Real, moeda funcional da Companhia, é contabilizado em conta do patrimônio líquido e somente afetará o resultado na hipótese de alienação ou baixa daqueles investimentos. A conversão das demonstrações financeiras dessas controladas para o Real pode gerar flutuações nas demonstrações financeiras consolidadas.

Os preços dos principais insumos de produção da Companhia tais como, algodão, poliéster e produtos químicos, são impactados pelo câmbio e pelos preços no mercado mundial.

O resultado financeiro é impactado pela taxa de juros, uma vez que a maioria da sua dívida é denominada em Reais e com taxa de juros flutuantes.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**10.3 EFEITOS RELEVANTES QUE OS EVENTOS ABAIXO TENHAM CAUSADO OU SE ESPERA QUE VENHAM A CAUSAR NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EMISSOR E EM SEUS RESULTADOS*****a. Introdução ou alienação de segmento operacional***

A controlada Springs Global celebrou, em 28 de dezembro de 2018, um acordo com a Keeco, empresa americana de produtos moda lar, para combinação de suas operações da América do Norte, avaliadas em US\$126 milhões, sujeita apenas a determinadas condições precedentes, usuais a este tipo de negócio, e, portanto, com alta probabilidade de ocorrência. Deste modo, seguindo o pronunciamento técnico CPC 31, a Companhia passou a reportar sua unidade de negócio América do Norte – Atacado como operação descontinuada a partir do quarto trimestre de 2018.

A Companhia não realizou nenhuma introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios sociais de 2016 e 2017.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia não realizou constituição, aquisição ou alienação de participação societária nos exercícios sociais de 2016.

Em 29 de dezembro de 2017, a Companhia efetuou aporte de capital no valor de R\$ 159,0 milhões na controlada Tropical Agroparticipações S.A. Em setembro de 2018, a Companhia vendeu sua controlada Tropical Agroparticipações S.A..

Em 2017, a controlada Springs Global US comprou ações do acionista minoritário da Springs Canada Holdings, aumentando a sua participação de 93,8% para 100,0%.

c. Eventos ou operações não usuais

A Companhia não realizou operações não usuais nos exercícios sociais de 2016, 2017 e 2018.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4 Os diretores devem comentar****a. Mudanças significativas nas práticas contábeis**2018

No exercício de 2018 não houve mudança significativa nas práticas contábeis.

2017

No exercício de 2017 não houve mudança significativa nas práticas contábeis.

2016

No exercício de 2016 não houve mudança significativa nas práticas contábeis.

b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis2018

No exercício de 2018 não houve efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

2017

No exercício de 2017 não houve efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

2016

No exercício de 2016 não houve efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não houve ressalva nos pareceres emitidos pelos auditores.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 *Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros.*

As políticas contábeis critérios adotados na elaboração das demonstrações financeiras, de acordo com julgamento da Administração, são:

- (a) Investimentos no exterior- Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, com base em balanço patrimonial levantado pelas respectivas controladas na mesma data-base da controladora. O valor do patrimônio líquido de controladas sediadas no exterior é convertido para Reais com base na taxa corrente de sua moeda funcional e a variação cambial apurada é registrada na conta de "Ajuste acumulado de conversão" no patrimônio líquido e também apresentado como outros resultados abrangentes, não afetando o resultado do exercício.
- (b) Intangível- Refere-se a marcas adquiridas, fundos de comércio e ágios decorrentes da aquisição de empresas. Os ativos intangíveis da Companhia possuem vida útil indefinida, portanto não são amortizados, mas testados anualmente quanto ao seu valor recuperável ou na ocorrência de fato que justifique sua avaliação. Mudança nos cenários macroeconômicos pode impactar no teste de realização dos Intangíveis como marcas e pontos comerciais.
- (c) Provisões diversas- A provisão foi constituída de acordo com a avaliação do risco efetuada pela Administração e pelos seus assessores jurídicos, para as perdas consideradas prováveis. A Administração da Companhia depende de análises de advogados independentes para avaliação das contingências tributárias, cíveis e trabalhistas.
- (d) Planos de aposentadoria complementar- Os custos associados aos planos são reconhecidos pelo regime de competência com base em cálculos atuariais. Os ganhos e perdas atuariais são reconhecidos no resultado quando incorridos. A expectativa de retorno sobre os ativos do plano foi desenvolvida em conjunto com os consultores externos e foram levadas em consideração as expectativas de longo prazo para retornos futuros, baseados na estratégia de investimentos atuais da controlada Springs Global US.
- (e) Propriedades para investimentos--São propriedades mantidas para obter renda ou valorização do capital. São registradas inicialmente ao custo e inclui os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, são mensuradas pelo valor justo em contrapartida de resultados abrangentes e, a partir de então, são avaliadas anualmente, ou sempre que as circunstâncias indicarem que seu valor contábil não seja recuperável e as variações decorrentes desta avaliação, quando existentes, são reconhecidas no resultado do exercício.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 ITENS RELEVANTES NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EMISSOR****a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)**Arrendamento mercantil

A controlada indireta Springs Global US aluga imóveis e equipamentos sob a condição de “leasing” operacional. O total da despesa com o arrendamento mercantil foi de R\$ 46,0 milhões em 2018, sendo R\$ 15,1 milhões referente às operações descontinuadas e R\$ 30,9 milhões referente às operações continuadas; R\$ 39,8 milhões em 2017, sendo R\$ 12,1 milhões referente às operações descontinuadas e R\$ 27,6 milhões referente às operações continuadas; e R\$ 42,1 milhões em 2016. As prestações continuam decrescentes até o final dos contratos, que terminam em diversas datas até 2030, totalizando R\$ 349,1 milhões, sendo R\$ 91,3 milhões referente às operações descontinuadas e R\$ 257,8 milhões referente às operações continuadas, conforme tabela a seguir.

Anos	2018	Operações descontinuadas	Operações continuadas
2019	38.124	14.918	23.206
2020	33.997	13.693	20.304
2021	34.249	13.752	20.497
2022	30.034	9.342	20.692
2023	27.170	6.273	20.897
<i>Sub-total</i>	163.574	57.978	105.596
2024-2030	185.553	33.350	152.202
Total	349.127	91.328	257.798

A controlada indireta Springs Global US concedeu a terceiros o subarrendamento mercantil (“sub-leasing”) de algumas localidades onde não havia mais o benefício econômico sobre o arrendamento pago. O total de receita com o subarrendamento mercantil foi de R\$ 17,9 milhões em 2018, sendo R\$ 0,2 milhão referente às operações descontinuadas e R\$ 17,6 milhões referente às operações continuadas; R\$ 14,6 milhões em 2017, sendo R\$ 0,2 milhão referente às operações descontinuadas e R\$ 14,4 milhões referente às operações continuadas; e R\$ 15,4 milhões em 2016.

Para o período de 2019 a 2030, o total das prestações de subarrendamento mercantil a receber pela controlada indireta Springs Global US é de R\$ 66,4 milhões.

A controlada indireta Springs Global US provisão de curto e longo prazo referente às operações continuadas que totalizava R\$ 23,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, R\$ 21,0 milhões em 31 de dezembro de 2017, e R\$ 21,8 milhões em 31 de dezembro de 2016, que consiste na estimativa do valor presente das obrigações futuras de arrendamento mercantil (cujos contratos continuaram vigentes após o fechamento de algumas unidades fabris nos EUA), líquido dos subarrendamentos já contratados e de uma receita estimada de subarrendamento das demais unidades fechadas que ainda não foram subarrendadas. Esse potencial de subarrendamento poderia resultar numa redução de R\$ 133,6 milhões nas obrigações demonstradas na tabela anterior.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados**10.7 EM RELAÇÃO A CADA UM DOS ITENS NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDICADOS NO ITEM 10.6*****a. Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor***

As despesas financeiras de arrendamento mercantil, assim como as receitas financeiras do subarrendamento mercantil ("sub-leasing"), alteram o resultado operacional da Companhia nos valores mencionados no item 10.6.

b. Natureza e propósito da operação

Leasing operacional.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Já mencionado no item 10.6.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**10.8 PRINCIPAIS ELEMENTOS DO PLANO DE NEGÓCIOS DO EMISSOR****a. Investimentos****i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**

Na controlada Springs Global, os investimentos de capital da indústria refletem, fundamentalmente, investimentos de modernização de ativos. Já no varejo, os investimentos estão associados a gastos com reformas e benfeitorias de lojas próprias, além de investimentos relacionados a novas lojas próprias.

Em R\$ milhões	Investimentos		
	2018	2017	2016
Indústria	56,0	69,6	71,3
Varejo	6,1	1,6	2,4
Total	62,1	71,2	73,7

O valor de investimento estimado para 2019, na controlada Springs Global, encontra-se entre R\$ 50 e 70 milhões, de acordo com seu orçamento, que serão aplicados, principalmente, em melhoria operacional, como nos últimos três exercícios sociais.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Disponibilidades e expectativa de geração de caixa da própria operação.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

A controlada Springs Global celebrou, em 28 de dezembro de 2018, um acordo com a Keeco, empresa americana de produtos moda lar, para combinação de suas operações da América do Norte. A Springs Global, cujas operações foram avaliadas em US\$ 126 milhões, recebeu US\$ 90 milhões em dinheiro, no fechamento da transação ("closing"), e US\$ 36 milhões em ações da empresa combinada, Keeco Holdings, LLC, representando uma participação de 17,5% do seu capital social. O fechamento da transação ocorreu no dia 15 de março de 2019, após o cumprimento das condições precedentes.

Após reestruturação de sua capacidade operacional no Brasil, a controlada indireta da Companhia, Coteminas S.A., disponibilizou três ativos para venda, com valor contábil de cerca de R\$ 100 milhões e valor à mercado de R\$ 230 milhões, de acordo com avaliação efetuada em 2012 pela Cushman & Wakefield: (i) terreno em São Gonçalo do Amarante, RN; (ii) matriz em Montes Claros, MG; e (iii) parte da unidade em Blumenau, SC.

Em 10 de fevereiro de 2015, a controlada Springs Global anunciou ao mercado que sua controlada indireta Coteminas S.A. concluiu negociação de venda, para o Município de Montes Claros, do imóvel localizado na Av. Governador Magalhães Pinto, 4000, compreendendo o terreno de 161.930 m², com edificações com cerca de 28 mil m² de área construída, pelo valor total de R\$ 48 milhões de reais, a serem pagos em 48 meses, sendo 12 meses de carência, corrigido pelo Índice Geral de Preços do Mercado.

Em 31 de dezembro de 2016, haviam 8 parcelas vencidas. A Administração da Companhia classificou a totalidade do recebível como ativo não circulante, tendo como pressuposto a atual situação financeira do Município e também a possibilidade do alongamento dos vencimentos do referido crédito. A Administração da Companhia, baseada no parecer de seus advogados e em recente atualização do valor de mercado do imóvel,

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

concluiu que atualmente não há expectativas de perdas com esse recebível, seja pela modificação das condições de pagamento ou pela retomada do imóvel.

Em janeiro de 2017, o Poder Executivo do município de Montes Claros, recém empossado, constituiu grupo de trabalho para reavaliar os benefícios econômicos e qualitativos do projeto, para juntos estabelecermos uma nova condição de pagamento do contrato, à luz da atual situação financeira do município.

Em outubro de 2017, a Prefeitura de Montes Claros e a controlada Coteminas S.A. assinaram protocolo de intenções com o objetivo de viabilizar a implantação do complexo da nova Prefeitura Municipal que irá abrigar o governo e as principais secretarias num único conjunto arquitetônico situado no imóvel. Os principais pontos do protocolo são: i) entrega de imóveis da Prefeitura, previamente selecionados, para pagamento parcial dos recebíveis da controlada Coteminas S.A., os quais serão objeto de avaliação independente (estimado em 77% do valor total do recebível) mais a compensação de impostos municipais correntes e futuros (estimados em 23% do valor total do recebível) e ii) implantação pela controlada Coteminas S.A. da primeira etapa de adequação do complexo em até sete meses após a assinatura do contrato. A ratificação do protocolo deverá ser objeto de projeto de lei municipal a ser encaminhada pelo Poder Executivo à Câmara.

Em 21 de dezembro de 2018 foi promulgada lei nº 5.111, ratificando o protocolo de intenções acima referido determinando que fosse liquidado o recebível da controlada CSA corrigido até 31 de dezembro de 2017 no valor de R\$ 54,6 milhões, mais investimentos a serem realizados pela controlada Coteminas S.A. para a implantação da primeira etapa de adequação do complexo no valor orçado de até R\$ 11,2 milhões e reembolso dos valores despendidos pela controlada Coteminas S.A. com a contratação de projetos e avaliações independentes dos imóveis no valor de R\$ 0,4 milhão, da seguinte forma: (i) entrega de diversos imóveis de propriedade da Prefeitura, avaliados em R\$ 55,3 milhões; (ii) créditos de impostos e taxas municipais, no valor de R\$ 10,9 milhões.

Em 2017, consolidamos o projeto de locação no terreno localizado em São Gonçalo do Amarante, RN. A área disponível para locação totaliza mais de 300,0 mil m², dos quais 50,0 mil m² já foram arrendados e vários outros contratos estão em negociação. Realizamos nova avaliação deste imóvel, onde o valor justo apurado foi igual a R\$ 211,2 milhões. Em 2018, realizamos uma segunda mensuração do valor justo do complexo comercial, apurado em R\$ 248,3 milhões, com incremento de R\$ 18,3 milhões em relação à avaliação anterior.

Em 2018, disponibilizamos uma nova área de 520 mil m², no município de São Gonçalo do Amarante – RN, para início de empreendimento habitacional, com valor justo apurado de R\$ 44,3 milhões, em 31 de dezembro de 2018.

b. Aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não ocorreram aquisições de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que podem influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

c. Novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não há investimentos em novos produtos e serviços que podem influenciar materialmente o resultado da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**10.9 OUTROS FATORES QUE INFLUENCIARIAM DE MANEIRA RELEVANTE O DESEMPENHO OPERACIONAL E QUE NÃO TENHAM SIDO IDENTIFICADOS OU COMENTADOS NOS DEMAIS ITENS DESTA SEÇÃO 10**

Não existem outros fatores que influenciariam de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 10.