

TECNISA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de elaboração

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras (controladora e consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram aplicadas de modo consistente às práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

As demonstrações financeiras consolidadas e individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas do CPC e estão em conformidade com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem de conclusão - POC).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

b) Base de apresentação

Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, no caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas.

Para fins de IFRSs, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de rescisões potenciais e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16.

3.4. Provisão para créditos de liquidação duvidosa e rescisões

Constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização das contas a receber,

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

Os terrenos são refletidos nas demonstrações financeiras pelo menor valor entre o histórico e o valor justo estimado de venda.

3.6. Investimentos e base de consolidação

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, as demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial e consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures).

3.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros, conforme nota explicativa nº 10.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por:

Ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos, os quais são amortizados, a partir dos lançamentos desses empreendimentos imobiliários e gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

3.9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado,

utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de coobrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na rubrica "Empréstimos e financiamentos", sendo os encargos apropriados ao resultado também com base no método da taxa de juros efetivos.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.14.

3.11. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. E são registradas quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.12. Tributação

3.12.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

Em 31 de dezembro de 2017, o percentual dos ativos nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação era de 69,73%.

Determinadas controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido ou lucro real.

3.12.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

3.13. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas, quando aplicável, é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício.

3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

Na apropriação da receita e do resultado com a venda de imóveis, são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do CPC inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, determinados pelos pronunciamentos técnicos CPC 30 - Receitas e CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, pela Orientação - OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, pela interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e pela orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- A partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros

das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Caso contrário, esses encargos são apropriados ao resultado financeiro.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Na ocorrência de rescisões dos contratos de compromisso de unidades imobiliárias vendidas, a receita e o custo anteriormente reconhecidos no resultado são revertidos nas respectivas contas.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.15. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica "Despesas antecipadas" e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

3.16. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

3.17. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

3.18. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

A Companhia classifica os seus ativos financeiros como empréstimos e recebíveis, que contemplam o contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários e outros recebíveis com pagamentos fixo ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros contemplam: (a) empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis; ou (b) outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. A mensuração é como segue:

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

(b) Outros passivos

Outros passivos financeiros são mensurados pelo método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia classificou como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

3.19. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 24).
- Benefícios a funcionários e dirigentes - a Companhia oferece plano de bônus a seus funcionários e dirigentes, o qual é reconhecido no exercício de competência à medida que possa ser mensurado com segurança, quando aplicável.
- Plano de opção para compra de ações - "stock options", classificado como instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 25, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

3.20. Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício

atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

A Companhia possui operações que podem influenciar no cálculo do lucro por ação diluído, portanto o resultado diluído por ação é diferente do valor do resultado básico por ação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 30.

3.21. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

3.22. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

Provisão para Rescisões

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e

eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos líquidos da provisão são apresentados na rubrica "outras despesas operacionais" e o passivo financeiro de potencial devolução de valores recebidos, em outras contas a pagar no balanço patrimonial.

3.23. Operações com partes relacionadas

A Companhia possui em seu estatuto social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII:

3.24. Novos pronunciamentos e interpretações

Alterações às IFRSs e as novas interpretações de aplicação obrigatória a partir do exercício corrente.

A Companhia aplicou novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidas pelo IASB e pelo CPC, que entram obrigatoriamente em vigor para períodos iniciados em 1º de janeiro de 2017. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

IFRS	Tema
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2014-2016 - Alterações à IFRS 1 e à IAS 28
Alterações ao CPC 36 Demonstrações Consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 Investimento em Coligada (IAS 28)	Vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto.
Alterações à IAS 7	Iniciativa de Divulgação

a) Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
Alterações às IFRSs	Não aplicável	Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2014-2016	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	não editado	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

Devido à essas mudanças, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras está sendo revisada pelo CPC, no que diz respeito ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária

até então apropriados durante o andamento da obra (método da porcentagem de conclusão - POC). Diante dos fatos descritos acima, existem incertezas sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável.

A Companhia aguardará a conclusão das discussões relacionadas ao IFRS 15, conforme mencionado no parágrafo acima, para assim divulgar os efeitos do IFRS 9.

A Administração ainda não avaliou os efeitos da adoção desses da IFRS 16 nas demonstrações financeiras, mas não espera efeitos relevantes.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixa e bancos	1.538	948	9.027	10.430
Aplicações financeiras	<u>735</u>	<u>1.235</u>	<u>1.227</u>	<u>1.687</u>
	<u>2.273</u>	<u>2.183</u>	<u>10.254</u>	<u>12.117</u>

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa apresentam remuneração média de 99,13% a 101,98% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, para as quais não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Certificado de depósito bancário (CDB)	620	-	1.041	-
Operações compromissadas	-	1.121	23	1.411
Outras aplicações	<u>115</u>	<u>114</u>	<u>163</u>	<u>276</u>
	<u>735</u>	<u>1.235</u>	<u>1.227</u>	<u>1.687</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Contas-correntes restritas (a)	18.578	13.502	18.590	13.732
Aplicações financeiras caucionadas (b)	-	24.208	-	32.014
Aplicações financeiras restritas (c)	52.058	51.564	54.467	51.564
Fundos de investimento de renda fixa (d)	<u>2.714</u>	<u>63.694</u>	<u>3.451</u>	<u>64.591</u>
	<u>73.350</u>	<u>152.968</u>	<u>76.508</u>	<u>161.901</u>
Circulante	21.874	78.302	22.623	79.430
Não Circulante	51.476	74.666	53.885	82.471

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos

vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

- (b) As aplicações financeiras caucionadas em Certificado de Depósitos Bancários (CDBs), remunerados à taxa média de 100% a 101% do CDI em 2017 e 2016, referem-se a recursos em garantia.
- (c) Do montante de R\$54.467, o saldo de R\$50.259 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa média de 100% do CDI que refere-se a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda, e R\$582 em CDB, remunerado à taxa média de 100% do CDI, que refere-se a um contrato de Cessão de Recebíveis em prazo de registro em cartório para a liberação, e R\$1.216 em CDB, remunerado à taxa média de 101% do CDI, que refere-se a um caução do contrato da CCB do Banco Paulista, e R\$2.410 em CDB, remunerado à taxa média de 101% do CDI, que refere-se a Cash Collateral do contrato de SFH do Banco CEF (R\$51.564, R\$49.353, R\$1.105 e R\$1.106 respectivamente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016).
- (d) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média acima de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2017 e 2016.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Contas a receber	201.979	460.953
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.242)	(4.189)
Ajuste a valor presente	<u>(50)</u>	<u>(189)</u>
	<u>196.687</u>	<u>456.575</u>
 Circulante	 174.483	 434.132
Não circulante	22.204	22.443

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano, líquido das provisões para rescisões de contratos no valor acumulado de R\$190.151 (R\$284.426 para exercício findo em 31 de dezembro de 2016), conforme descrito na nota nº.23. Em 31 de dezembro de 2017 houve redução das provisões para rescisões no montante de R\$94.275 (R\$25.203 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2016 decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 7,09% (6,68% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a

parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$ 39.560 (R\$21.570 em 31 de dezembro de 2016), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Circulante	191.306	454.391
Não circulante	<u>44.941</u>	<u>23.754</u>
	<u>236.247</u>	<u>478.145</u>

O saldo da carteira de vendas, incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
2018	-	8.576
2019	24.353	6.406
2020	5.187	3.928
2021	3.206	1.699
2022	2.186	938
2023	2.029	824
Após 2023	<u>7.980</u>	<u>1.383</u>
	<u>44.941</u>	<u>23.754</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e prontos), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Terrenos	280.618	410.482
Imóveis em construção (i)	367.175	483.798
Imóveis concluídos (i)	379.480	541.580
Adiantamentos a fornecedores	<u>1.184</u>	<u>1.798</u>
	<u>1.028.457</u>	<u>1.437.658</u>
Circulante	801.551	1.104.722
Não circulante	226.906	332.936

- (i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para rescisões no montante de R\$243.782, conforme descrito na nota nº. 23. Em 31 de dezembro de 2017 houve uma redução no montante de R\$43.525 (R\$4.480 respectivamente em 2016), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 decorrente da efetivação do distrato.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$69.474 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$83.986 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$153.460 em 31 de dezembro de 2017, (encargos de SFH de R\$76.156, encargos de outras dívidas de R\$117.701, perfazendo total de R\$193.857 em 31 de dezembro de 2016).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na

rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$26.202 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$40.357 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$66.559 em 31 de dezembro de 2017, (encargos de SFH de R\$43.935, encargos de outras dívidas de R\$32.193, perfazendo total de R\$76.128 em 31 de dezembro de 2016), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia; assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	17.417	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	42.974	9.959	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	11.125	166	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	-	12.688	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	50.274	19.082	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	7.875	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.233	2.909	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	15.019	566	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	3.349	2.347	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	5.563	9.115	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	10.568	8.304	10.568	8.304
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	4.632	3.896	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	7.072	5.929	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	12.269	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	7.590	9.250	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	9.376	4.844	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	12.224	8.701	3.483	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	95.448	55.904	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.837	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.400	-	-
Vigo Construtora Ltda.	12.784	6.505	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9.867	-	-
Demais SPEs	35.337	24.941	4.435	5.140
Total	<u>347.712</u>	<u>219.627</u>	<u>(i)18.486</u>	<u>(i)13.444</u>

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Partes relacionadas (i)	18.486	13.444
Participação em consórcios (ii)	<u>45</u>	<u>16.934</u>
	<u>18.531</u>	<u>30.378</u>

- (i) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.
- (ii) A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativos e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	24.054	-	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	914	2.059	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	187	2.021	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	3.935	6.366	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.037	4.141	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	12.258	-	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.571	-	16.571	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	6.269	1.593	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.995	3.997	3.995	3.997
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	20.620	24.997	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	2.159	13.537	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	5.312	4.087	5.312	4.087
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.305	9.968	10.305	9.968
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	50.741	48.297	50.741	48.297
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.006	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	738	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	30.997	24.759	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	33.060	-	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.963	-	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.363	3.040	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.662	2.493	2.662	2.493
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	1.263	1.598	1.263	1.598
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	4.142	3.786	4.142	3.786
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	8.150	17.432	8.150	17.432
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	4.941	7.312	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	4.612	4.216	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	7.414	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	7.552	13.741	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	13.890	-	-	-
Demais SPEs	27.967	19.048	583	1.470
	<u>327.333</u>	<u>221.232</u>	<u>103.724</u>	<u>93.128</u>

Remuneração dos administradores

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2017, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2017 em até R\$13.713 (R\$17.722 para o exercício de 2016).

Os montantes registrados na rubrica "Honorários da Administração", no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

31 de dezembro de 2017

	<u>Diretoria estatutária e administradores</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>15</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	4.524	1.033	222	5.779
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>905</u>	<u>207</u>	<u>44</u>	<u>1.156</u>
	<u>5.429</u>	<u>1.240</u>	<u>266</u>	<u>6.935</u>

31 de dezembro de 2016

	<u>Diretoria estatutária e administradores</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>16</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	5.893	1.093	239	7.225
Remuneração variável anual:				
Outros	3.878	-	-	3.878
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>1.954</u>	<u>219</u>	<u>48</u>	<u>2.221</u>
	<u>11.725</u>	<u>1.312</u>	<u>287</u>	<u>13.324</u>

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, sendo que não houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$(3.475) no exercício findo em 31 de dezembro de 2016), conforme descrito na nota explicativa nº 25.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$743 na rubrica "Honorários da Administração", e uma reversão de provisão de PLR 2016 no valor de R\$(105) na rubrica "Honorários da Administração". (Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$353, sendo R\$43 complemento de PLR 2015 e R\$310 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Honorários da Administração"). Os administradores receberam no exercício findo de 31 de dezembro de 2017, o valor de R\$1.578, sendo R\$1.481 referente benefícios diretos e indiretos, e R\$97 referente bônus, ambos na rubrica "Gerais e administrativas".

8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 23.

A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.136	5.358
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.547
Ferraz Bueno Administração e Part.	8.347	7.001	8.712	7.175
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.691	1.666
Integral Engenharia Ltda.	-	-	12.318	10.556
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	420	263
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Norpar - Nordeste Empreend. e Participações S.A.	-	-	6.324	6.190
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	18.584	13.511	20.072	17.922
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.(*)	-	24.016	-	24.016
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	60	60
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.005	1.702
	<u>26.931</u>	<u>44.528</u>	<u>67.519</u>	<u>82.690</u>

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Passivo circulante</u>		
Chillan Investimentos Imobiliarios Ltda	4.320	4.113
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.395	1.272
Ipanema Investimentos Imobiliarios Ltda	726	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	5.995	6.047
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.501
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	626	647
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	16	16
	<u>24.089</u>	<u>23.338</u>

(*) Vide nota explicativa 23.

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Participações em:				
Sociedades controladas	561.692	788.521	-	-
Sociedades controladas em conjunto	764.868	771.643	764.868	771.643

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Investidas indiretas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30.371</u>	<u>30.385</u>
	1.326.560	1.560.164	795.239	802.028
Encargos financeiros controladora (*)	<u>83.986</u>	<u>117.701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.410.546</u>	<u>1.677.865</u>	<u>795.239</u>	<u>802.028</u>

(*)Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

b) Informações sobre as investidas

		31/12/2017					31/12/2016			
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	44.920	(2.270)	44.916	(2.270)	99,99%	47.191	(5.142)	47.186	(5.141)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.519	571	9.518	571	99,99%	10.747	(2.195)	10.746	(2.195)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5.155)	(*)	(5.154)	99,99%	4.576	(323)	4.576	(323)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.398	(1.648)	7.397	(1.648)	99,99%	6.959	(1.394)	6.958	(1.394)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	6.591	(6.169)	5.273	(4.935)	88,00%	11.600	(5.001)	10.208	(4.401)
Califórnia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.483	(506)	19.481	(506)	99,99%	19.547	(273)	19.545	(273)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.592	1.934	31.589	1.934	99,99%	29.658	(42.786)	29.655	(42.782)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	753	(27.228)	753	(27.225)	99,99%	27.981	(44.274)	27.978	(44.270)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.543	(13.169)	29.540	(13.168)	99,99%	42.649	(7.476)	42.645	(7.475)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.024	(324)	4.024	(324)	99,99%	4.347	213	4.347	213
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.348	2.777	14.347	2.777	99,99%	11.571	(3.315)	11.570	(3.315)
Dallas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(416)	(*)	(416)	99,99%	4.514	(9.271)	4.514	(9.270)
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.317	(3.769)	1.317	(3.769)	99,99%	4.360	(9.568)	4.360	(9.567)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.725	(193)	13.724	(193)	99,99%	13.918	4.021	13.917	4.021
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.415	(1.313)	22.413	(1.313)	99,99%	23.729	2.810	23.727	2.810
Dorset Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.556	(89)	16.554	(89)	99,99%	16.503	(34)	16.501	(34)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.545	(4.601)	25.542	(4.601)	99,99%	30.145	(2.411)	30.142	(2.411)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.419	(17.678)	7.418	(17.676)	99,99%	25.095	2.198	25.092	2.198
Kingston Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.138	(274)	8.137	(274)	99,99%	8.411	(269)	8.410	(269)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.650)	(*)	(1.650)	99,99%	5.426	(1.802)	5.425	(1.802)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(17.378)	(*)	(17.376)	99,99%	4.346	(10.512)	4.346	(10.511)
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	(32.952)	(*)	(29.657)	90,00%	32.473	(34)	29.226	(31)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.444	(254)	21.442	(254)	99,99%	21.630	(140)	21.628	(140)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	38.684	(1.278)	32.881	(1.086)	85,00%	39.961	(1.249)	33.967	(1.062)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.845	(8.679)	4.845	(8.678)	99,99%	13.190	1.942	13.189	1.942
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	33.213	17.600	33.210	17.598	99,99%	15.614	(16.688)	15.612	(16.686)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.009	(861)	13.008	(861)	99,99%	13.278	(1.132)	13.277	(1.132)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.195	(737)	10.194	(737)	99,99%	10.931	(642)	10.930	(642)
Fernão Dias Empreend. Imob. SPE Ltda.	99,99%	9.145	(244)	9.144	(244)	-	-	-	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.842	373	13.841	373	99,99%	13.470	4.517	13.469	4.517
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(104.447)	(*)	(104.437)	99,99%	98.296	(26.982)	98.286	(26.979)

31/12/2017						31/12/2016				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	8.754	(1.611)	5.690	(1.047)	65,00%	10.925	(280)	7.101	(182)
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.716	(2.924)	5.715	(2.924)	99,99%	8.640	(4.823)	8.639	(4.823)
Valparaiso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.060	(1.417)	8.059	(1.417)	99,99%	9.477	(3.331)	9.476	(3.331)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	75.944	(4.765)	60.755	(3.812)	88,00%	73.373	4.100	64.568	3.608
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.830	(3.269)	24.828	(3.269)	99,99%	28.099	(5.178)	28.096	(5.177)
Demais SPEs		58.410	(64.145)	<u>56.137</u>	<u>(63.231)</u>		72.016	(118.360)	<u>69.209</u>	<u>(117.912)</u>
				<u>561.692</u>	<u>(300.988)</u>				<u>788.521</u>	<u>(304.221)</u>
Sociedades controladas em conjunto:										
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	150.888	17.412	37.722	4.353	25,00%	133.476	(35.492)	33.369	(8.873)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	29.278	(17.898)	14.639	(8.949)	50,00%	47.178	(15.100)	23.589	(7.550)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.652	(161)	10.989	(121)	75,00%	14.815	(99)	11.111	(74)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.079	14	30.388	8	57,50%	21.381	2	29.412	1
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	65.729	(12.369)	52.583	(9.895)	80,00%	78.099	(3.455)	62.479	(2.764)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	107.758	(39.194)	53.879	(19.597)	50,00%	155.954	(33.574)	77.977	(16.787)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	436.583	44.863	533.737	25.796	57,50%	367.833	(23.567)	506.226	(13.551)
Demais SPEs		58.561	1.927	<u>30.931</u>	<u>382</u>		52.972	(2.929)	<u>27.480</u>	<u>(1.468)</u>
				<u>764.868</u>	<u>(8.023)</u>				<u>771.643</u>	<u>(51.066)</u>
				<u>1.326.560</u>	<u>(309.011)</u>				<u>1.560.164</u>	<u>(355.287)</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	37.424	2.088	18.712	1.044	50,00%	35.334	7.200	17.667	3.600
Demais SPEs		19.094	(2.028)	<u>11.659</u>	<u>(1.059)</u>		21.143	(3.630)	<u>12.718</u>	<u>(1.602)</u>
				<u>30.371</u>	<u>(15)</u>				<u>30.385</u>	<u>1.998</u>
Jandira de Invest. Imob. SPE Ltda.	99,99%	5.034	(8.179)	5.033	(8.178)	99,99%	13.211	(548)	13.210	(548)
Demais SPEs		8.556	5.578	<u>8.555</u>	<u>5.577</u>		4.239	(48)	<u>2.967</u>	<u>(44)</u>
				<u>43.959</u>	<u>(2.616)</u>				<u>46.562</u>	<u>1.406</u>
Consolidado				<u>795.239</u>	<u>(8.038)</u>				<u>802.028</u>	<u>(49.068)</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$120.752 (R\$46.888 em 31 de dezembro de 2016) e no consolidado R\$2.708 (R\$1.176 em 31 de dezembro de 2016) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(*) Saldo total considerando as SPEs que são consolidadas em sociedade controlada.

(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015 R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Invest. Imob. Ltda., e R\$298.450 Windsor Invest. Imob. Ltda), sendo amortizado até o exercício de 31 de dezembro de 2017 R\$15.745 para Windsor Invest. Imob. Ltda.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Saldos iniciais (líquido do passivo a descoberto)	1.630.977	1.956.154	800.852	841.132
Aumento (redução) de capital líquido	28.998	114.944	19.238	(1.778)
Aumento de investimento por aquisição (i)	10.923	6.375	-	-
Baixa de investimento por venda (ii)	(18.319)	(31.982)	-	-
Baixa de investimento por encerramento	(538)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(309.011)	(355.287)	(10.846)	(50.754)
Dividendos recebidos	(7.500)	(75.415)	(7.500)	(11.484)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados)	(33.715)	19.454	2.808	32.466
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	-	(5.464)
Amortização da Remensuração Windsor	<u>(12.021)</u>	<u>(3.266)</u>	<u>(12.021)</u>	<u>(3.266)</u>
Saldos finais (líquido do patrimônio líquido negativo)	<u>1.289.794</u>	<u>1.630.977</u>	<u>792.531</u>	<u>800.852</u>

- (i) A Companhia adquiriu em julho de 2017, 9.999.999 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa SW22 Fernão Dias Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pertencente anteriormente à Stuhlberger Incorporadora Ltda., cujo custo de aquisição foi de R\$6.000, a operação gerou um ganho por compra vantajosa de R\$1.934.
- (ii) A Companhia reconheceu em junho de 2017 a alienação de 19.010.000 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa Dallas Investimentos Imobiliários Ltda., para Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda., e Brasal Administração e Participações Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$11.602, recebido integralmente no exercício; nesse mesmo período reconheceu a alienação de 17.010.000 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa Detroit Flex Investimentos Imobiliários Ltda., para Inttercon Construção e Incorporação Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$12.500, recebido integralmente no exercício; e 6.347.171 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa Tucumam Investimentos Imobiliários Ltda., para Nelli Incorporações Ltda., e UP Construtora e Incorporadora Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi R\$5.000, tendo recebido no exercício R\$3.500, o saldo em aberto de R\$1.500 foi quitado pelo comprador em fevereiro de 2018; sendo que o conjunto dessas três operações gerou uma perda de R\$8.840, registrado na rubrica de outras (despesas) receitas operacionais, conforme descrito na nota nº. 23.

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	31/12/2017						31/12/2016					
	Balço Patrimonial			Receita	Lucro		Balço Patrimonial			Receita	Lucro	
	Particip.	Ativo	Passivo				Particip.	Ativo	Passivo			
	(%)			Líquido	Líquida	Líquido	(%)			Líquida	(Prejuízo)	Líquido
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.891	4.537	3.354	-	(1.612)	50,00%	9.440	4.472	4.968	(473)	(788)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	1.430	426	1.004	332	626	70,59%	1.583	1.205	378	-	(907)
Carcavolos Invest. Imob. Ltda.	7,00%	9.559	3.559	6.000	-	(271)	7,00%	9.941	3.670	6.271	-	(471)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	169.871	18.983	150.888	57.690	17.412	25,00%	157.234	23.758	133.476	(23.381)	(35.492)
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	428	36	392	-	(20)	70,59%	455	42	413	-	181
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.106	1	10.105	-	9.680	40,00%	10.230	9.807	423	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	66.685	37.407	29.278	5.236	(17.898)	50,00%	114.366	67.188	47.178	16.397	(15.100)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.459	37	10.422	343	205	50,00%	10.231	17	10.214	262	262
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.132	53	23.079	-	14	57,50%	21.624	243	21.381	-	2
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	16.079	1.427	14.652	3	(161)	75,00%	15.093	278	14.815	(47)	(99)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	83.004	17.275	65.729	(811)	(12.369)	80,00%	97.097	18.998	78.099	20.066	(3.455)
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	10.775	395	10.380	130	(290)	50,00%	11.089	421	10.668	175	4
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.084	1.267	(183)	(23)	(1.264)	76,48%	1.940	859	1.081	(207)	(549)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	5.897	440	5.457	565	1.268	60,00%	7.915	3.728	4.187	(522)	(1.012)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	11.475	374	11.101	864	(325)	75,00%	12.530	1.110	11.420	255	728
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	233.113	125.355	107.758	15.256	(39.194)	50,00%	275.144	119.190	155.954	48.575	(33.574)
SW21 Tibiriça Empreend. Imob. Ltda.	40,00%	4.923	8.375	(3.452)	2	(5.420)	40,00%	10.416	8.463	1.953	-	(275)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	379	33	346	-	(650)	70,59%	1.027	31	996	2	(99)
Windsor Invest. Imob. Ltda.	57,50%	749.797	313.214	436.583	157.647	44.863	57,50%	879.755	511.922	367.833	106.188	(23.567)
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	38.677	1.253	37.424	5.206	2.088	50,00%	37.100	1.766	35.334	10.068	7.200
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	216	426	(210)	-	59	37,50%	249	519	(270)	(2)	(88)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	441	2.208	(1.767)	46	(60)	49,98%	540	2.246	(1.706)	(1.874)	(3.842)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	769	744	25	-	45	20,00%	329	345	(16)	(1.031)	(685)
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	2.916	1.962	954	180	(1.074)	50,00%	3.402	1.374	2.028	930	384
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	12.319	4.049	8.270	719	(870)	50,00%	14.164	5.022	9.142	1.963	666
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	14.804	6.325	8.479	-	(108)	75,00%	14.788	6.201	8.587	-	(19)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.367	1	1.366	-	(20)	50,00%	1.386	-	1.386	-	(46)
		<u>1.487.596</u>	<u>550.162</u>	<u>937.434</u>	<u>243.385</u>	<u>(5.346)</u>		<u>1.719.068</u>	<u>792.875</u>	<u>926.193</u>	<u>177.344</u>	<u>(110.644)</u>

10. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Taxa média anual de depreciação - %	Controladora						Consolidado					
		31/12/2017			31/12/2016			31/12/2017			31/12/2016		
		Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido
Estandes de vendas	32	-	-	-	-	-	-	5.856	(4.410)	1.446	8.802	(5.800)	3.002
Móveis e utensílios	10	5.333	(4.518)	815	2.112	(976)	1.136	6.498	(4.894)	1.604	4.029	(1.467)	2.562
Benfeitorias em imóveis de terceiros	11	10.642	(4.788)	5.854	16.889	(6.729)	10.160	11.033	(4.990)	6.043	17.376	(6.929)	10.447
Equipamentos de informática	19	8.839	(8.538)	301	9.056	(8.236)	820	11.257	(10.789)	468	11.708	(10.451)	1.257
Outros itens	-	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>
		<u>24.865</u>	<u>(17.844)</u>	<u>7.021</u>	<u>28.108</u>	<u>(15.941)</u>	<u>12.167</u>	<u>34.695</u>	<u>(25.083)</u>	<u>9.612</u>	<u>41.966</u>	<u>(24.647)</u>	<u>17.319</u>

No início de 2017, a Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado, e concluiu quanto à não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas.

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controlada		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo inicial líquido	12.167	13.955	17.319	20.266
Adições:				
Estandes de vendas	-	-	280	1.180
Móveis e utensílios	245	5	253	263
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.027	1.286	2.029	1.286
Equipamentos de informática	2	35	4	92
Baixas líquidas	(5.169)	(265)	(7.480)	(2.042)
(-) Depreciações	<u>(2.251)</u>	<u>(2.849)</u>	<u>(2.793)</u>	<u>(3.726)</u>
Saldo final líquido	<u>7.021</u>	<u>12.167</u>	<u>9.612</u>	<u>17.319</u>

No consolidado em 31 de dezembro de 2017, a depreciação de estandes de vendas no montante de R\$379 (R\$689 em 31 de dezembro de 2016) foi registrada no grupo de despesas comerciais e a depreciação com os ativos administrativos no montante de R\$2.251

(R\$2.849 em 31 de dezembro de 2016) foi registrada na rubrica despesas administrativas, e R\$163 (R\$188 em 31 de dezembro de 2016) foi registrado na rubrica de custos de serviços prestados.

11. INTANGÍVEL

É representado por:

	Taxa média anual de amortização - %	Controladora						Consolidado					
		31/12/2017			31/12/2016			31/12/2017			31/12/2016		
		Custo	Amortização	Líquido	Custo	Amortização	Líquido	Custo	Amortização	Líquido	Custo	Amortização	Líquido
Direitos de uso de software	15	<u>75.877</u>	<u>(42.806)</u>	<u>33.071</u>	<u>71.428</u>	<u>(36.456)</u>	<u>34.972</u>	<u>76.510</u>	<u>(43.439)</u>	<u>33.071</u>	<u>72.060</u>	<u>(37.088)</u>	<u>34.972</u>
		<u>75.877</u>	<u>(42.806)</u>	<u>33.071</u>	<u>71.428</u>	<u>(36.456)</u>	<u>34.972</u>	<u>76.510</u>	<u>(43.439)</u>	<u>33.071</u>	<u>72.060</u>	<u>(37.088)</u>	<u>34.972</u>

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controlada		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo inicial líquido	34.972	37.220	34.972	37.220
Adições:				
Direitos de uso de software	4.537	3.892	4.537	3.892
Baixas líquidas	(86)	-	(86)	-
Amortizações	<u>(6.352)</u>	<u>(6.140)</u>	<u>(6.352)</u>	<u>(6.140)</u>
Saldo final líquido	<u>33.071</u>	<u>34.972</u>	<u>33.071</u>	<u>34.972</u>

No consolidado em 31 de dezembro de 2017, a amortização de softwares no montante de R\$6.352 (R\$6.140 em 31 de dezembro de 2016) foi registrada no grupo de despesas administrativas na controlada.

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Moeda nacional:					
Financiamento à produção - SFH (a)	9,3% a 13,50% + TR	-	-	277.164	586.574
Debêntures (b)	7,73% + IPCA	-	23.828	-	23.828
Debêntures (c)	140% do CDI	69.827	-	69.827	-
CCB (d)	2,30% a 8,08% + CDI	121.776	163.287	121.776	163.287
	116% a 130% do CDI				
CCB (e)	7,25% a 10,50% + IPCA	216.367	183.009	216.367	183.009
Conta Garantida	4,28% + CDI	-	49.963	-	49.963
Financiamento à produção - CCB (f)	5,41% + CDI	-	-	8.272	52.457
Títulos securitizados	12,00% + IPCA	-	-	6.408	7.911
		<u>407.970</u>	<u>420.087</u>	<u>699.814</u>	<u>1.067.029</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		85.146	112.717	247.236	651.660
Debêntures		<u>946</u>	<u>23.828</u>	<u>946</u>	<u>23.828</u>
		<u>86.092</u>	<u>136.545</u>	<u>248.182</u>	<u>675.488</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		252.997	283.542	382.751	391.541
Debêntures		<u>68.881</u>	<u>-</u>	<u>68.881</u>	<u>-</u>
		<u>321.878</u>	<u>283.542</u>	<u>451.632</u>	<u>391.541</u>

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 3ª emissão

Foi aprovada em 4 de agosto de 2012 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 25 mil debêntures, totalizando R\$250.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie quirografária, em três séries, sendo que a 1ª série e a 2ª série foram quitadas em 2016, e a 3ª série quitada em setembro 2017.

A composição das debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Debêntures	33.330	33.330
Encargos financeiros	-	14.642
(-) Amortizações	(33.330)	(23.654)
(-) Custos com captação a amortizar	-	(490)
	<u>-</u>	<u>23.828</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante	<u>-</u>	<u>23.828</u>

c) Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 julho de 2017 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 70 debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, com taxa de remuneração de 140% do CDI e vencimento final em 15 de julho de 2021.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2017.

A composição das debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controladora e Consolidado 31/12/2017
Debêntures	70.000
Encargos financeiros	1.396
(-) Custos com captação a amortizar	<u>(1.569)</u>
	<u>69.827</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante	<u>946</u>
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante	<u>68.881</u>
d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.	
e) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de cinco CCBs, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	
f) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$17.576, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB está garantida por hipoteca do próprio bem financiado.	

As CCBs não possuem cláusulas restritivas ("covenants").

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldos iniciais	420.087	446.834	1.067.029	1.344.409
Ingressos	213.856	264.748	219.914	466.377
Juros incorridos	44.117	59.205	100.786	152.367
Pagamentos de principal	(222.211)	(278.834)	(583.400)	(664.797)
Juros pagos	(47.879)	(71.866)	(99.904)	(152.566)
Desconsolidação de investida por venda de participação societária	-	-	<u>(4.611)</u>	<u>(78.761)</u>
Saldos finais	<u>407.970</u>	<u>420.087</u>	<u>699.814</u>	<u>1.067.029</u>

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
2018	-	167.743	-	274.648
2019	101.955	51.957	210.784	52.513

2020	91.741	30.379	106.682	30.826
2021	85.290	27.019	91.274	27.110
2022	33.411	6.444	33.411	6.444
Após 2022	<u>9.481</u>	<u>-</u>	<u>9.481</u>	<u>-</u>
	<u>321.878</u>	<u>283.542</u>	<u>451.632</u>	<u>391.541</u>

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Circulante:		
Aquisição normal	666	13.056
Permuta financeira	<u>50.090</u>	<u>48.189</u>
	<u>50.756</u>	<u>61.245</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	<u>327</u>	<u>6.887</u>

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ano de vencimento:		
2019	<u>327</u>	<u>6.887</u>
	<u>327</u>	<u>6.887</u>

14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	32.400	22.887
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	5.508	5.391
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	3.043	7.651
Empreendimentos em cláusula suspensiva	<u>-</u>	<u>13.307</u>
	<u>40.951</u>	<u>49.236</u>
Circulante	31.708	40.876
Não circulante	9.243	8.360

15. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal

de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

	Consolidado						
	Saldo em 31/12/2015	Constituições no exercício	Baixas por reversão	Saldo em 31/12/2016	Constituições no exercício	Baixas por reversão	Saldo em 31/12/2017
Cíveis	94.058	71.455	(28.948)	136.565	39.604	(50.311)	125.858
Tributárias	2.346	389	-	2.735	1.436	(2.394)	1.777
Trabalhistas	<u>13.775</u>	<u>13.280</u>	<u>(9.209)</u>	<u>17.846</u>	<u>13.451</u>	<u>(9.389)</u>	<u>21.908</u>
	<u>110.179</u>	<u>85.124</u>	<u>(38.157)</u>	<u>157.146</u>	<u>54.491</u>	<u>(62.094)</u>	<u>149.543</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 3.501 ações cíveis em andamento, dessas ações, 142 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 3.359 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (4.236 ações em 31 de dezembro de 2016). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$125.858 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$49.595 referentes às ações com probabilidade de perda possível. Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas eram partes em 87 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 30 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 57 processos a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$25.715, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$8.418, para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.777.

O processo judicial no polo passivo mais significativo, atualmente, refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial em controlada, visto que a Companhia possui depósito judicial no valor atualizado de R\$7.377, registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, não tendo sido constituída provisão para perda sobre esse processo em razão da posição dos advogados externos a respeito da probabilidade de perda ser remota.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas eram rés em 1.158 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$43.816 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$110.917 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível. Do total de processos trabalhistas, 1.021(o que representa 88,17%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas

controladas.

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2017, de R\$21.908 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$9.043 (R\$6.634 em 31 de dezembro de 2016) em conta própria no passivo não circulante.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$8.758 (R\$10.685 em 31 de dezembro de 2016) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

16. TRIBUTOS DIFERIDOS

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	8.306	15.240
Imposto de renda e contribuição social	<u>7.833</u>	<u>14.272</u>
	<u>16.139</u>	<u>29.512</u>
Circulante	14.317	28.061
Não circulante	1.822	1.451

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>307.850</u>	<u>334.421</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>5.512</u>	<u>6.041</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 1,79% e 1,81%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

	Controladora	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(520.652)	(448.981)
Alíquota - 34%	177.022	152.654
Efeitos de (exclusões) adições:		

Sobre despesas não dedutíveis	(23.910)	(15.427)
Sobre receitas não dedutíveis	8.589	26.667
Sobre equivalência patrimonial	<u>(105.064)</u>	<u>(120.798)</u>
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>56.637</u>	<u>43.096</u>

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("*holding*"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

17. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

- a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	48.111	34.612
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(33.559)	(26.166)

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

- b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2017, e é assim apresentada:

	R\$
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	87.857
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(39.746)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>48.111</u>

- (*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada

de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2017, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	7.403
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>21.008</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>28.411</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	19.154
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>33.559</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>52.713</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>81.124</u>
(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.	
(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.	
(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.	

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 24 de maio de 2017 o capital social teve um aumento de R\$150.000 (representado por 58 milhões de novas ações), sendo subscrito no exercício: R\$73.574 (sendo 28 milhões de novas ações) pelo "Controlador", R\$20.431 (sendo 8 milhões de novas ações) pela "Cyrela" e R\$55.995 (sendo 22 milhões de novas ações) por outros acionistas. Com a subscrição de ações, o capital passou de R\$1.272.816 para R\$1.422.816 representado por 331 milhões de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado (274 milhões de ações ordinárias em 31 de dezembro de 2016). Demonstramos a seguir o quadro acionário após a subscrição de capital realizado no exercício findo de 31 de dezembro de 2017:

<u>Acionista</u>	<u>Quantidade de ações</u> (em milhões)	<u>%</u>
JAR Participações Ltda.	83	25,1
Meyer Joseph Nigri e família	80	24,2
Cyrela Brazil Realty S/A.	26	7,9
Outros acionistas	<u>142</u>	<u>42,8</u>
	<u>331</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 400 milhões de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$20.657, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, e R\$1.263 refere-se a nova subscrição de ações mencionada anteriormente no item a).

c) Reservas

- Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

- Reserva de retenção de lucros

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

19. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	274.846	285.669
Com prestação de serviços	33.004	48.752
Ajuste a valor presente	139	6.656
Impostos sobre as vendas	<u>(9.163)</u>	<u>(12.402)</u>
Receita operacional líquida	<u>298.826</u>	<u>328.675</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(318.982)	(282.293)
Custo dos serviços prestados	(24.470)	(47.965)
Encargos financeiros alocados ao custo	<u>(66.559)</u>	<u>(76.128)</u>
Custo das vendas e dos serviços	<u>(410.011)</u>	<u>(406.386)</u>

20. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Publicidade e propaganda	(23.269)	(23.685)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(2.490)	(2.197)
Manutenção de estandes de venda	(3.190)	(3.972)
Comissões sobre vendas	<u>(4.868)</u>	<u>(4.898)</u>
	<u>(33.817)</u>	<u>(34.752)</u>

21. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Pessoal	(17.304)	(18.160)	(27.455)	(36.848)
Ocupação	(2.178)	(3.997)	(3.851)	(6.586)
Utilidades e serviços	(6.594)	(6.709)	(10.058)	(9.922)
Serviços de terceiros	(4.614)	(6.725)	(13.025)	(18.912)

Consumo diversos obra	-	-	(5.840)	(22.164)
Marketing institucional	(20)	(44)	(20)	(52)
Depreciação, amortização e baixa do Imobilizado	(3.361)	(3.234)	(5.287)	(5.310)
Despesas gerais administração	<u>(2.547)</u>	<u>(3.232)</u>	<u>(2.690)</u>	<u>(2.814)</u>
	<u>(36.618)</u>	<u>(42.101)</u>	<u>(68.226)</u>	<u>(102.608)</u>

22. DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(85.093)	(43.031)	(81.528)	(40.028)
Despesas bancárias	(478)	(323)	(2.655)	(2.718)
Outras despesas financeiras	<u>(3.552)</u>	<u>(3.317)</u>	<u>(5.525)</u>	<u>(6.838)</u>
	<u>(89.123)</u>	<u>(46.671)</u>	<u>(89.708)</u>	<u>(49.584)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	9.268	18.166	10.331	19.719
Varição monetária ativa e juros	-	-	72	18.755
Juros e atualização sobre empréstimos	9.473	4.881	11.064	6.599
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	10.142	11.224
Outras receitas financeiras	<u>353</u>	<u>575</u>	<u>5.567</u>	<u>7.962</u>
	<u>19.094</u>	<u>23.622</u>	<u>37.176</u>	<u>64.259</u>

23. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Amortização de remensuração de investimento	(12.021)	(3.266)	(12.021)	(3.266)
Baixa de Imobilizado	(4.877)	-	(4.931)	-
Custo com venda de imobilizado	(292)	(266)	(456)	(469)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(18.809)	(14.421)
Receitas (despesas) com repasses	-	-	(25)	184
Ganho na aquisição de participações societárias	3.638	-	3.638	-
Ganho na recuperação de custos com parceiro em empreendimento (d)	(8.840)	5.590	-	5.590
Ganho (perda) na venda de participações societárias (e)	-	(12.343)	-	7.187
Gastos com prospecção de terrenos	(11)	(44)	(167)	(588)
Outras receitas (despesas) operacionais	(56)	1.593	620	(671)
Provisão para perdas com parceiros de construção (b)	(69.953)	(8.113)	(69.953)	(10.403)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.902)	(202)
Provisão para perdas na realização dos estoques (e)	-	-	(132.291)	(116.450)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(5.408)	(3.059)	(1.065)	(43.848)
Recuperação de tributos	1	3	2	11
(Provisão) para indenizações a clientes (c)	-	-	(28.424)	(31.453)
Reversão (provisão) para rescisões de clientes (a)	-	-	<u>23.881</u>	<u>19.749</u>
	<u>(97.819)</u>	<u>(19.905)</u>	<u>(241.903)</u>	<u>(189.050)</u>

(a) Provisão para rescisões de contratos com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do

montante de R\$23.881 registrado como reversão (provisão) para rescisões de contratos R\$94.275 foi contabilizado na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$(43.525) em "Estoques" (conforme descrito na nota nº 6), R\$(14.182) em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$(12.688) em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$19.749, R\$25.203, R\$(4.480) e R\$(974) respectivamente de 2016).

- (b) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou a provisão para perda no montante R\$69.953, sendo R\$69.230 com o parceiro Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part., e R\$723 demais parceiros.
- (c) Provisão para fazer face aos potenciais desembolsos decorrentes de indenizações de clientes, em consequência de atrasos, além dos prazos legais, nas datas de entrega de determinados empreendimentos imobiliários da Companhia.
- (d) Ganho proveniente da recuperação de custos em empreendimentos imobiliários, de acordo com instrumento particular de cessão e transferência de quotas nas empresas Ephigênio Salles Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda..
- (e) Provisão para perda dos estoques para fazer face ao valor de mercado.

24. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$1.664 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$542 na rubrica "Custos de Construção". Houve provisão no montante de R\$743 na rubrica "Honorários da Administração", provisão de PLR 2017, e uma reversão de provisão de PLR 2016 no valor de R\$(105) na rubrica "Honorários da Administração", (Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia registrou provisão de PLR no montante de R\$4.698, sendo R\$2.380 complemento de PLR de 2015 e R\$1.461 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", e R\$(322) de reversão de provisão de PLR 2015 e R\$826 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Custos de Construção". Houve provisão no montante de R\$353 na rubrica "Honorários da Administração" sendo R\$43 complemento de PLR 2015 e R\$310 de provisão de PLR 2016).

25. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Nos termos do artigo 12, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções, o Conselho de Administração aprovou sete outorgas de

opções de compra de ações aos seus administradores e empregados.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração, conforme Assembleia Geral Extraordinária de 4 de julho de 2006 e posteriores deliberações.

O Plano de Opção de Compra de Ações ("Plano") regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse Plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª outorga realizada os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em período máximo de 12 meses, a partir da carência das "tranches", e nas demais outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos a partir dos prazos de carência das "tranches" até os prazos-limite, que variam de 6 a 10 anos das datas das outorgas.

O preço do exercício será atualizado com base na variação do IGP-M, medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada exercício, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado, a Companhia utilizou o método "*Black & Scholes*" para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os valores das opções referente a 1ª a 6ª outorga foram totalmente canceladas ou exercidas. Abaixo demonstramos os detalhes e valores reconhecidos referente a 7ª outorga:

Programa	Data da outorga	Volatilidade do preço das ações	Dividendos sobre as ações	Prazo de exercício		
7a. Outorga	18/10/2012	32,57%	5,20%	6 anos		
	Prazo final	Quantidade de ações:				
Programa	de exercício	Outorgadas	Canceladas	Exercidas	Ações exercíveis	
7ª outorga	18/10/2018	892.900	(727.900)	-	165.000	
		Preço de exercício (R\$)	Preço de mercado (R\$)	Valor justo (R\$)		
Na data de outorga:		9,20	8,54	1,06		
Em 31/12/2017:		11,84	2,06			
Apropriado (R\$)		2012	2013	2014	2015	2016
		111	338	129	50	15

A Companhia não reconheceu provisão para o Plano de Compra de Ações, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, (sendo R\$3 contabilizados em "honorários da administração" R\$12 contabilizados em "despesas gerais e administrativas", exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

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

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (nota explicativa nº 12).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Controladora		Consolidado		Mensuração
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
Custo amortizado:					
Caixa e equivalentes	2.273	2.183	10.254	12.117	Empréstimos e recebíveis

	Controladora		Consolidado		Mensuração
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	
Títulos e valores mobiliários	73.350	152.968	76.508	161.901	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	-	-	196.687	456.575	Empréstimos e recebíveis
	<u>75.623</u>	<u>155.151</u>	<u>283.449</u>	<u>630.593</u>	
Custo amortizado:					
Empréstimos e financiamentos	338.143	396.259	629.987	1.043.201	Outros passivos
Debêntures	<u>69.827</u>	<u>23.828</u>	<u>69.827</u>	<u>23.828</u>	Outros passivos
	<u>407.970</u>	<u>420.087</u>	<u>699.814</u>	<u>1.067.029</u>	

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Sociedade:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Sociedade): o valor registrado não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as Companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2017 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2017, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
		<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	6,75%	5,06%	3,38%
Posição em 31/12/2017 = R\$77.735 (*)		5.247	3.933	2.627

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2017.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2017 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2017, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
		<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
CCBs	IPCA	4,01%	5,01%	6,02%
Posição em 31/12/2017 = R\$216.367 (i)		8.676	10.840	13.025
Debêntures	CDI	6,75%	8,44%	10,13%
Posição em 31/12/2017 = R\$69.827 (i)		4.713	5.893	7.073
CCBs	CDI	6,75%	8,44%	10,13%
Posição em 31/12/2017 = R\$130.048 (i)		8.778	10.976	13.174
Financiamento à construção (SFH)	TR	0,40%	0,50%	0,60%
Posição em 31/12/2017 = R\$277.164 (ii)		1.109	1.386	1.663
Títulos Securitizados	IPCA	4,01%	5,01%	6,02%
Posição em 31/12/2017 = R\$6.408(ii)		257	321	386
		<u>23.533</u>	<u>29.416</u>	<u>35.321</u>

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2017.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2017.

27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para

os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2017 são como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	393.945
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	15.000	15.000
Seguro de responsabilidade civil - administradores	30.000	30.000

28. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de dezembro de 2017 é de R\$55.668.

A Companhia ofereceu fianças bancárias a credores por aquisição de terrenos, cujo montante em 31 de dezembro de 2017 é de R\$54.883.

As controladas da Companhia possuíam nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$6.408 e R\$7.911, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2021, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 12):

<u>Ano</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
2017	-	6.139
2018	5.160	678
2019	595	556
Após 2020	<u>653</u>	<u>538</u>
	<u>6.408</u>	<u>7.911</u>

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico CPC 22. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

A tomada de decisão acompanha e monitora os negócios conforme acima.

30. LUCRO POR AÇÃO

- a) Básico: o cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(Prejuízo) líquido do exercício	(520.652)	(448.981)
Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria) média ponderada	<u>318.481</u>	<u>211.992</u>
Resultado básico por ação (em reais)	<u>(1,63480)</u>	<u>(2,11791)</u>

- b) Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas referem-se a opções de compra de ações em que é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é somada à quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	Controladora	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(Prejuízo) líquido do exercício	(520.652)	(448.981)
Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	318.481	211.992
Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)	<u>165</u>	<u>501</u>
Total de ações	<u>318.646</u>	<u>212.493</u>
Resultado diluído por ação (em reais)	<u>(1,63395)</u>	<u>(2,11292)</u>

31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM OS FLUXOS DE CAIXA

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 as seguintes transações não envolveram movimentação dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>30/12/2016</u>
Juros capitalizados:				
Em investimentos	33.715	19.454	-	-
Em imóveis a comercializar	-	-	33.715	19.454
Provisão para distratos:				
Em contas a receber de clientes	-	-	94.275	25.203
Em imóveis a comercializar	-	-	(43.525)	(4.480)
Em outras contas a pagar	-	-	(14.182)	(974)

32. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada tanto pela Diretoria como pelo Conselho de Administração em 20 de março de 2018.