

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo – Brasil Bolsa Balcão – B3 - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais e loteamento urbano.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado pela Companhia e por sociedades controladas e coligadas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 22 de março de 2018.

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.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da

Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 8 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 4.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora.

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 recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

c) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“covenant”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos e as margem de seus empreendimentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Os investimentos em sociedades controladas são consolidados. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais

a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle.

A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

As empresas não controladas são imateriais para a Companhia.

c) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras são registrados no patrimônio líquido.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões.

A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de "hedge". Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, contas a receber de clientes e demais contas a receber.

c) Instrumentos financeiros derivativos e atividades de hedge

As variações no valor justo de instrumentos financeiros derivativos são registradas na demonstração do resultado. A parcela correspondente a atividades de hedge é classificada em conjunto com quaisquer variações no valor justo do ativo ou passivo protegido por hedge que são atribuíveis ao risco protegido. A Companhia só adota hedge de valor justo para se proteger contra o risco de variação do CDI em suas dívidas em Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI), toda via não adota contabilidade de hedge. O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva de swaps de taxa de juros para proteção contra empréstimos em moeda estrangeira é reconhecido na demonstração do resultado como "Despesas financeiras", em conjunto com os encargos apropriados dos financiamentos protegidos por hedge.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros por meio do resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de "impairment" são incorridos somente se há evidência objetiva de

"impairment" como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão distratos.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Com base na carteira total de contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela de contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor recuperável e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.9. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção), ou na demonstração do resultado.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar à dos empréstimos e financiamentos.

2.11. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços.

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

2.13. Benefícios a empregados

a) Obrigações de aposentadoria

É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. A Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

b) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Na data das demonstrações financeiras, a Companhia revisa as estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam ser adquiridos com base nas condições estabelecidas nos planos. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

c) Participação nos resultados

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício,

à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.14. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.

2.15. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.16. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com

base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

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

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e a coligadas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, consoante os termos contratuais.

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Sobre as contas a receber de financiamento direto, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17. Distribuição de dividendos

A obrigação distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.18. Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 22), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.19. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.21. Reclassificações

Para fins de elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 31 de dezembro 2017, a Companhia alterou a apresentação dos movimentos dos acionistas não controladores que eram anteriormente classificados como atividades operacionais para as atividades de financiamento.

Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2016 foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

	Anteriormente <u>apresentadas</u>	Consolidado	
		<u>Reclassificação</u>	<u>Valores reclassificados</u>
Fluxo de caixa líquido das atividades operacionais	(63.137)	52.884	(10.253)
Fluxo de caixa líquido das atividades de financiamento	(120.522)	(52.884)	(173.406)

Adicionalmente, com o objetivo de propiciar uma melhor comparabilidade entre os exercícios, a Companhia reclassificou determinados saldos do balanço patrimonial e da demonstração do resultado, sem, contudo, afetar os totais dos respectivos grupos de contas.

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações financeiras.

2.23. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

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 incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado 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.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão sido suspenso por decisão do CPC, em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o critério de reconhecimento da receita de determinados contratos de incorporação imobiliária, adotando-se o critério de apropriação durante a construção ou em um momento específico, após concluída a unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que, enquanto não concluído o processo de discussão da OCPC 04 (R1), a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47, a partir de 01/01/2018.

Diante dos fatos descritos acima, existe incerteza sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, e conseqüentemente, a mensuração dos efeitos correspondentes, se aplicável.

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018). Abaixo demonstramos a expectativa da Sociedade quanto à classificação de seus ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os itens acima foram avaliados e a Administração avalia que não haverá impactos contábeis relevantes decorrentes de mudanças de classificações. Entretanto, caso o critério de apropriação da receita (POC) seja mantido, deverá haver impacto significativo na provisão para distratos, que deixará de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros, levando em consideração, entre outros, nas experiências passadas.

CPC 46 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019). A Companhia está avaliando os efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras.

Outras normas

IFRS	CPC	Tema	Vigência
Alterações à IFRS 2	Alterações ao CPC 10	Pagamentos Baseados em Ações	1º de janeiro de 2018
Alterações à IAS 10	Alterações ao CPC 28	Propriedades para investimento	1º de janeiro de 2018
IFRS 17	CPC 49	Planos de Benefícios de Aposentadoria	1º de janeiro de 2021
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	1º de janeiro de 2018
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018

A Administração estima que não haverá impacto relevante decorrente da adoção dessas outras novas normas quando da elaboração das demonstrações financeiras.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

3.1. Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que

apresentam evidências objetivas de “impairment”. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: (i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica “provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

3.2. Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	3.600	30.120	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	15.000	-	46.018	217.083
Letras Financeiras (ii)	-	-	17.531	42.887
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	223.563	255.112
	<u>18.600</u>	<u>30.120</u>	<u>287.112</u>	<u>515.082</u>
Circulante	<u>3.600</u>	<u>30.120</u>	<u>272.112</u>	<u>515.082</u>
Não circulante	<u>15.000</u>	<u>-</u>	<u>15.000</u>	<u>-</u>

- (i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 100,01% do CDI.
- (ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 110,09% do CDI.
- (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e as sociedades controladas aplicam parcela substancial de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo Stone), o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras estão classificadas como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 18) e na demonstração do resultado.

O valor justo de todas as LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

5. CAIXA RESTRITO

Refere-se a securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais serão liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	721.219	660.592
Financiamento próprio	-	-	116.282	110.882
	-	-	837.501	771.474
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.347.916	2.371.403
Ajuste a valor presente	-	-	(30.504)	(41.379)
Parcelas recebidas	-	-	(478.899)	(890.281)
Permutas por terrenos	-	-	(394.042)	(461.149)
	-	-	444.471	978.594
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.246)	(1.876)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.280.726	1.748.192
Venda de terrenos	8.374	11.549	13.173	30.429

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Contas a receber apropriadas	<u>8.374</u>	<u>11.549</u>	<u>1.293.899</u>	<u>1.778.621</u>
Circulante	8.374	11.549	1.113.625	1.676.853
Não circulante	-	-	180.274	101.768

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.16.a)), líquida das parcelas já recebidas.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidas	-	-	36.355	38.257
A vencer:				
2017	-	11.549	-	1.503.244
2018	8.374	-	1.343.103	911.564
2019	-	-	553.251	474.850
2020	-	-	383.491	210.089
2021 em diante	-	-	93.441	-
	<u>8.374</u>	<u>11.549</u>	<u>2.409.641</u>	<u>3.138.004</u>
Contas a receber apropriado	8.374	11.549	1.281.972	1.780.497
Contas a receber a apropriar	-	-	1.127.669	1.357.507

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer no exercício subsequente, sendo a parcela remanescente da receita apropriada classificada no ativo não circulante.

Os valores referentes a "Receita apropriada" e "Parcelas recebidas", anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	2017	2016
Valor dos terrenos recebidos em permuta	394.042	461.149
Receita apropriada	(245.674)	(257.393)
Receita a apropriar	<u>148.366</u>	<u>203.756</u>

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

Consolidado	
2017	2016

Vencidas:		
Até três meses	12.947	10.192
De três a seis meses	17.785	8.745
Imóveis concluídos	<u>30.732</u>	<u>18.937</u>
Vencidas:		
Até três meses	4.152	15.268
De três a seis meses	1.471	4.052
Imóveis em construção	<u>5.623</u>	<u>19.320</u>
	<u>36.355</u>	<u>38.257</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das contas a receber está reduzido em R\$331.288 (R\$172.477 em 31 de dezembro de 2016) decorrentes da provisão para distratos, conforme nota explicativa 3.

b) Cessão de recebíveis

Corresponde ao saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes. Integram o saldo de "Demais contas a pagar" no passivo (circulante e não circulante), tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado:

	Consolidado	
	2017	2016
Circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar	3.062	4.111
Não circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar	-	1.804
	<u>3.062</u>	<u>5.915</u>

Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

	Consolidado	
	2017	2016
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	835.849	768.834
Sem alienação fiduciária	406	764
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	<u>444.471</u>	<u>978.594</u>
	<u>1.280.726</u>	<u>1.748.192</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>99,97%</u>	<u>99,96%</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como

demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	3.485	3.554
Terrenos	6.369	12.513	806.062	693.718
Imóveis em construção	-	-	596.179	1.032.458
Adiantamento a fornecedores	-	-	12.414	8.524
Imóveis concluídos	326	2.049	1.200.195	735.779
	<u>6.956</u>	<u>14.823</u>	<u>2.618.325</u>	<u>2.474.033</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(36.832)	(5.085)
	<u>6.956</u>	<u>14.823</u>	<u>2.581.493</u>	<u>2.468.948</u>
Circulante	6.956	14.823	2.138.418	1.687.091
Não circulante	-	-	443.075	781.857

A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$12.00 (custo de aquisição: R\$32.650, deduzido da provisão de R\$20.650).

Em 31 de dezembro de 2017, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$92.144 e R\$207.536, respectivamente (R\$27.018 e R\$118.334 em 31 de dezembro de 2016). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 10.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Saldo nos estoques no início do exercício	185.089	141.313
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	190.999	240.378
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	<u>(170.496)</u>	<u>(196.602)</u>
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>205.592</u>	<u>185.089</u>

(*) Encargos sobre: (i) empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica; (ii) financiamento imobiliário; e (iii) debêntures da controladora.

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Em controladas	2.347.193	2.677.339	-	-
Em não controladas	26.413	24.359	26.413	24.359
Incentivos fiscais e outros	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
	2.373.617	2.701.709	26.424	24.370
Provisão para perdas em sociedades controladas	<u>(13.512)</u>	<u>(5.939)</u>		
	<u>2.360.105</u>	<u>2.695.770</u>	<u>26.424</u>	<u>24.370</u>

a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.291	35.986	5.295	14.240	44.291	35.986
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.376	31.563	4.352	-	43.376	31.563
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.155	23.400	(1.511)	(1.761)	9.155	23.400
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	99.382	86.690	(7.806)	7.082	99.382	86.690
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.331	30.353	1.905	11.336	15.331	30.353
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.739	11.915	494	2.064	8.739	11.915
Batataes 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	23.680	28.592	2.265	12.031	23.680	28.592
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	61.442	75.754	(8.213)	13.581	61.442	75.754
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.033	11.595	(1.503)	4.331	8.033	11.595
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	19.680	29.177	(6.839)	8.631	19.680	29.177
Calopsita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.847	15.032	(10.185)	-	4.847	15.032
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.836	16.708	(10.466)	(1)	6.836	16.708
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.114	16.473	(2.506)	(87)	9.114	16.473
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	45.970	38.757	7.196	9.404	45.970	38.757
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	118.777	77.967	38.198	26.367	118.777	77.967
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50	50	15.596	18.282	2.116	3.742	7.798	9.141
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.709	30.086	(3.103)	(2.051)	8.709	30.086
ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.318	20.103	(15)	(1)	12.318	20.103
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43.941	43.538	-	(1.842)	43.941	43.538
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	39.532	42.484	(6.054)	8.144	39.532	42.484
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.784	16.443	3.415	1.652	12.784	16.443
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.892	28.631	(3.792)	1.291	22.892	28.631
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.463	17.835	(174)	(6.418)	6.463	17.835
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	8.501	17.433	(535)	1.406	8.501	17.433
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.412	26.858	(3.313)	853	22.412	26.858
EVEN - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.974	13.314	489	(1.505)	1.974	13.314
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.879	11.225	104	(3.596)	9.879	11.225
EVEN - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.971	24.467	1.565	14.143	5.971	24.467
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	49.003	49.486	(10.341)	(3.471)	49.003	49.486
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.642	16.590	53	(20)	16.642	16.590
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	9.404	10.470	(276)	1.077	9.404	10.470
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.557	14.622	(2.516)	833	20.557	14.622
Even Rio 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.111	27.306	(4)	(68)	32.111	27.306
Even-RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	37.151	20.691	2.749	(3.712)	37.151	20.691
EVEN - RJ 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	389	11.150	(10.840)	(1)	389	11.150
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	30.250	6.365	3.247	(1.555)	30.250	6.365
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.145	15.295	(2.050)	2.808	12.145	15.295
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	64.343	50.154	14.189	2.833	64.343	50.154
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	146.019	127.733	18.286	37.034	146.019	127.733

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.780	18.204	321	1.759	15.780	18.204
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	15.914	15.588	325	(861)	15.914	15.588
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	105.149	90.618	6.742	314	105.149	90.618
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	47.149	44.735	853	(633)	47.149	44.735
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.941	26.709	(3.237)	6.985	10.941	26.709
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	389.830	391.710	50.734	54.133	311.864	313.368
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	36.028	48.776	(388)	4.106	18.014	24.388
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	39.406	38.969	(134)	(1)	39.406	38.969
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.714	27.405	7.242	1.783	34.714	27.405
Natingui Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.910	13.707	(959)	642	1.910	13.707
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (**)	50	50	81.224	128.688	42.536	24.630	40.612	64.344
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.165	19.558	3.145	(1.708)	18.165	19.558
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.599	40.114	(5.894)	905	10.599	40.114
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	38.981	32.662	6.319	9.424	38.981	32.662
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.379	29.878	(2.540)	(5.753)	7.379	29.878
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	106.837	114.917	(16.353)	4.232	106.837	114.917
Quadacity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	17.866	30.462	(1.166)	(3.544)	8.933	15.231
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.389	7.739	(211)	292	7.389	7.739
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77,25	77,25	73.379	98.949	(12.571)	(1.184)	56.685	76.438
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.435	27.499	(4.911)	9.851	2.435	27.499
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	23.787	20.633	2.840	(3.730)	23.787	20.633
Ricardo Jafet 858 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.592	15.180	(935)	6.902	2.592	15.180
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	11.170	51.575	11.055	10.541	11.170	51.575
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.972	20.208	(2.198)	4.458	6.486	10.104
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	27.644	22.137	5.445	2.298	27.644	22.137
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.706	32.147	9.558	3.360	41.706	32.147
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.231	35.399	5.832	8.232	41.231	35.399
Outras investidas (*)			166.164	299.142	(48.274)	(5.668)	<u>140.368</u>	<u>266.701</u>
							<u>2.342.193</u>	<u>2.671.390</u>
Classificados como investimentos em controladas							2.355.705	2.677.329
Classificados como provisão para perdas em sociedade controladas							<u>(13.512)</u>	<u>(5.939)</u>
							<u>2.342.193</u>	<u>2.671.390</u>

(*) Em 31 de dezembro de 2017, investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,30% (0,39% em 31 de dezembro de 2016) do saldo total.

(**) Em 31 de dezembro de 2017, a sociedade Neibenfluss concluiu a venda da totalidade da sua torre comercial no valor de R\$206 milhões, gerando um resultado positivo no resultado atribuído aos não controladores de R\$17.601.

- b) Principais informações das participações societárias indiretas, controladas pelas investidas Tricity Empreendimento e Participações Ltda., Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Melnick Even Incorporações e Construções S.A.:

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	29.272	20.372	14.059	5.993
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	804	2.045	(81)	3.384
Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	5.611	6.279	782	996
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.551	3.615	856	732
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	7.993	14.824	3.173	2.311
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.543	13.105	688	(4.627)
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.343	1.057	596	(756)
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.285	32.663	(967)	925
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	9.059	7.560	1.367	2.593
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	18.110	8.266	4.550	6.210
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.739	4.782	5.422	3.558
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.544	8.519	5.153	2.013
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.694	19.988	4.257	118
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.384	5.980	3.929	4.214
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	34.385	22.499	17.898	8.167
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.846	7.044	2.240	3.284
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	1.923	6.883	(133)	(67)
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.787	(89)	7.260	(76)
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	10.349	7.228	2.599	2.370
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	6.086	6.081	5	21
Melnick Even Mármore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	17.904	13.024	5.143	3.052
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	16.603	10.134	7.338	7.379
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.576	6.098	1.475	(1.381)
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	49.298	61.884	(8.444)	23.689
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	40	4.219	4.216	3	3
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	9.045	6.413	6.295	4.536
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	39.843	33.982	5.745	10.602
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.474	3.347	3.260	2.163
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	9.218	3.155	3.937	3.327
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	3.162	7.100	1.077	1.246
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	14.794	15.005	1.968	3.781
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	26.375	36.062	(2.228)	(3.533)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	10.839	10.325	1.144	(1.945)
Melnick Even Urbanizadora Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.016	15.588	(1.572)	4.881
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	13	13	21.307	14.068	613	(1.296)
Outras investidas (**)			31.464	47.677	206	9.753
			<u>505.445</u>	<u>486.779</u>	<u>99.613</u>	<u>107.620</u>

(**) Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, investidas indiretas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,75% do saldo total.

- c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	606	622	303	311
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	1.573	427	236	64
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	5	5	21.307	14.068	1.665	-
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	4.884	4.346	2.442	2.173
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	39.034	36.848	19.517	18.424
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	438	438	219	219
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.140	1.140	570	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	30	2.177	2.151	762	753
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	776	908	388	454
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	691	3.091	<u>311</u>	<u>1.391</u>
					<u>26.413</u>	<u>24.359</u>

- d) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas em sociedades controladas no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Controladas	2.677.339	(163.116)	(219.591)	60.736	(8.175)	2.347.193
Não controladas	24.359	1.717	-	1.084	(747)	26.413
Incentivos fiscais e outros	11	-	-	-	-	11

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Provisão para perdas em sociedades controladas	(5.939)	-	-	(7.573)	-	(13.512)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	<u>2.695.770</u>	<u>(161.399)</u>	<u>(219.591)</u>	<u>54.247</u>	<u>(8.922)</u>	<u>2.360.105</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	<u>2.531.979</u>	<u>214.287</u>	<u>(336.717)</u>	<u>290.307</u>	<u>(4.086)</u>	<u>2.695.770</u>

(*) Para 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou uma perda de R\$8.252 na controladora ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidencia de impairment em seu ativo, para o consolidado o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

	Ativo		
	Controladora		Consolidado
	2017	2016	2016
Sociedades controladas	362.649	201.530	-
Sociedades não controladas	-	200	200
	<u>362.649</u>	<u>201.730</u>	<u>200</u>

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2017	2016
Contas a pagar, sujeitas a:		
Varição do INCC – permuta financeira	268.490	70.278
Varição do INCC	51.481	71.385
Varição do CDI	10.189	11.822
Varição do IGPM	1.474	-
Demais aquisições	<u>14.478</u>	<u>19.186</u>
	<u>346.112</u>	<u>172.671</u>
Circulante	94.472	69.470
Não circulante	<u>251.640</u>	<u>103.201</u>

As parcelas do não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	53.053
2019	79.536	50.148
2020	26.344	-
2021	91.652	-
2022 em diante	<u>54.108</u>	<u>-</u>
	<u>251.640</u>	<u>103.201</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Crédito imobiliário (i)	-	-	821.538	1.186.811
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	396.766	409.123	396.766	409.123
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	272.752	320.527	272.752	292.643
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	1.417	-	1.417	-
	<u>670.935</u>	<u>729.650</u>	<u>1.492.473</u>	<u>1.888.577</u>
Circulante	312.695	328.751	878.065	833.666
Não circulante	358.240	400.899	614.408	1.054.911

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,6% a 12% ao ano.
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano.
- (iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano.
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido 5,55% a 6,06% ao ano.

Em garantia dos financiamentos foram oferecidos os seguintes ativos:

	2017	2016
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>1.155.052</u>	<u>1.324.652</u>

Os saldos têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	328.751	-	833.666
2018	312.695	290.675	878.065	696.600
2019	206.873	110.224	431.528	208.987
2020 em diante	151.367	-	182.880	149.324
	<u>670.935</u>	<u>729.650</u>	<u>1.492.473</u>	<u>1.888.577</u>

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis trimestralmente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros.

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos

contratados.

b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2017	2016
Oitava emissão	100.000	100.000
Nona emissão	87.000	-
Principal	187.000	100.000
Custos de transação a apropriar	(1.934)	(1.937)
Juros a pagar	1.017	330
	<u>186.083</u>	<u>98.393</u>
Circulante	49.992	330
Não circulante	136.091	98.063

Características das debêntures

	Oitava emissão	Nona emissão
Data de registro	06/12/2016	28/04/2017
Conversível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	06/12/2018 06/12/2019	07/10/2019
Remuneração (taxas anuais) - %	130%CDI	125% CDI
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada
Valor nominal	10	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000	8.700
Montante emitido	100.000	87.000

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Existem condições restritivas, conforme definido no prospecto definitivo de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos, verificáveis trimestralmente, vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos. Adicionalmente, as debêntures apresentam determinados "covenants" que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	828.043	862.821	1.986.970	2.007.155
Captações	345.536	327.849	760.815	1.033.323
Juros	90.038	114.637	189.953	243.025
Marcação a mercado do swap	1.417	-	1.417	-
Pagamento de principal	(325.085)	(344.044)	(1.093.678)	(1.062.918)
Pagamento de juros	(82.931)	(133.220)	(166.921)	(233.615)
Saldo final	<u>857.018</u>	<u>828.043</u>	<u>1.678.556</u>	<u>1.986.970</u>

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2017	2016
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	10.792	3.268
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*):		
Receita apropriada	(116.097)	(15.305)
Parcelas recebidas em espécie	150.392	18.954
	34.295	3.648
Saldo no fim do exercício	45.087	6.917

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

12. PROVISÕES

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2015	58.110	3.500	50.727	28.809	141.146
Provisão constituída, líquida	1.714	3.380	13.848	-	18.942
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(1.987)	(1.987)
Pagamento efetuado	-	(3.500)	-	-	(3.500)
Em 31 de dezembro de 2016	59.824	3.380	64.575	26.822	154.601
Provisão constituída, líquida	21.166	23.190	125.125	-	169.481
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	39.999	39.999
Em 31 de dezembro de 2017	80.990	26.570	189.700	66.821	364.081
Circulante					148.809
Não circulante					215.272

(a) Garantias

A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

Durante 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou R\$21.893 relativo à garantias adicionais para reparação de obras localizadas em São Paulo.

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 16.b).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$190.624 (R\$98.291 em 2016), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$43.436 (R\$30.251 em 2016), possível de R\$111.846 (R\$56.544 em 2016) e remota de R\$35.342 (R\$11.226 em 2016), nas contestações apresentadas pela Companhia. A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$46.720 em 31 de dezembro de 2017 (R\$22.073 em 2016).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$324.112 (R\$207.060 em 2016), relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$142.980 em 31 de dezembro de 2017 (R\$42.503 em 2016).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia, assessorada por seus assessores legais, refinou as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos.

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2017 totaliza R\$189.700 (R\$64.575 em 2016).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de provável cancelamento de seus contratos, tanto para as obras concluídas quanto aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2017 totaliza R\$66.821 (R\$26.822 em 2016).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Provisão nas contas a receber	(331.288)	(172.477)
Adição ao imóveis a comercializar	299.660	145.372
Constituição de contas a pagar/provisão	(66.821)	(26.867)
Efeito líquido	<u>98.449</u>	<u>53.972</u>

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para distratos	-	-	44.502	21.480
Contingências trabalhistas e cíveis	117.399	12.949	125.125	13.706
Garantia	21.893	-	21.893	-
"Impairment"	8.252	-	39.971	-
	<u>147.544</u>	<u>12.949</u>	<u>231.491</u>	<u>35.186</u>

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
No início do exercício	43.497	43.933
Despesa no resultado	(4.225)	(436)
No fim do exercício	<u>39.272</u>	<u>43.497</u>

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	2017	2016
No exercício seguinte	33.744	41.065
Em exercícios subsequentes	5.528	2.411
	<u>39.272</u>	<u>43.476</u>

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 225.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.683.266.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$2.500.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.1. Movimentação da quantidade de ações

Através de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de abril de 2017 ocorreu o cancelamento de 8.293.408 ações mantidas em tesouraria, sem alteração do valor do capital social, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 18 de março de 2017, no valor de R\$38.000.

14.2. Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia

na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de agosto de 2013, foi aprovada a compra de ações da Companhia a serem entregues para seus colaboradores no âmbito do Plano de Remuneração Variável.

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2015	18.366.378	21.808	85.215
Aquisições	5.235.677	-	21.342
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(13.615.442)	51.721	(51.721)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	1.284.235	(6.921)	6.921
Cancelamento de ações em tesouraria - nº 14.1	(8.293.408)	-	(38.000)
Desbloqueio de tranche ILP	-	(2.840)	-
Acordo de concessão	(410.212)	-	(1.673)
Em 31 de dezembro de 2016	2.567.228	63.768	22.084
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(197.341)	809	(809)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.335.919	(13.507)	13.507
Desbloqueio de tranche ILP	-	(5.473)	-
Outros movimentos	-	-	14
Acordo de concessão	(688.542)	-	(3.730)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066

Em 29 de abril de 2014, foi realizada a primeira outorga no "Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP", através da concessão de ações da Companhia aos colaboradores elegíveis - diretores estatutários e não estatutários bem como gerentes. O benefício foi concedido em 2014 e 2015. O ILP não prevê pagamento em dinheiro, sendo pago integralmente em ações, com restrição à negociação.

O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas mediante o exercício da opção no prazo de até 2 anos após a assinatura do contrato de opção. Findo este período, a restrição à transferência ("Restrição de Transferência") estará sujeita ao seguinte prazo de carência:

- (i) 1/3 (um terço) das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 2º aniversário da assinatura do contrato;
- (ii) 1/3 (um terço) adicional das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 3º aniversário da assinatura do contrato; e
- (iii) 1/3 (um terço) restante das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 4º aniversário da assinatura do contrato.

Para o plano concedido em 2016, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutário. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista das tranches estão atreladas ao cumprimento de metas corporativas, de área e individuais. O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas no prazo de até 5 anos após a assinatura do contrato de opção e as tranches do plano estão a seguir:

- (i) 10% para o 1º ano;
- (ii) 30% para o 2º ano;
- (iii) 15% para o 3º ano;
- (iv) 15% para o 4º ano;

(v) 30% para o 5º ano.

Para ambos os planos, o preço de exercício para cada ação é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias imediatamente anteriores à outorga de opções de compra de ações da Companhia aos beneficiários.

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário, as opções que não tiverem sido exercidas serão automaticamente canceladas. Em caso de rescisão do contrato de trabalho ou destituição por iniciativa da Companhia, o Beneficiário ficará obrigado a alienar à Companhia, observada a legislação aplicável, todas (e não menos do que todas) as ações adquiridas por ele que ainda estiverem sujeitas ao período de restrição de transferência na data de seu desligamento.

O montante total do ILP está contabilizado como "Ações restritas e em tesouraria" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas", para os planos de 2014 e 2015 na rubrica de "ILP" e para o plano de 2016 na rubrica de "bônus".

14.3. Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos é como segue:

	2016
Lucro líquido do exercício	1.868
Constituição da reserva legal	(93)
Base de cálculo	1.775
Dividendo mínimo estatutário - %	25
Dividendo proposto pela Administração	444

O total de dividendo mínimo obrigatório referente ao lucro líquido de 31 de dezembro de 2016 é inferior ao pagamento de dividendos intercalares aprovado em reunião do Conselho de Administração, em 5 de maio de 2016, e distribuídos em 3 de junho de 2016, no montante de R\$ 2.345. Sendo assim, não houve pagamento de dividendos em 2017.

Os dividendos intercalares foram ratificados em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2017.

14.4. Reservas de lucros

a) Legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

b) Retenção de lucros

Como indicado na nota explicativa nº 22, em 31 de dezembro de 2017 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas totalizam R\$760.626 (R\$875.414 em 2016) e das unidades a comercializar R\$681.488 (R\$762.384 em 2016), representando um total de R\$1.442.144 (R\$1.935.196 em 2016) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos

já lançados. A reserva de retenção de lucros, vem sendo mantida para fazer face aos compromissos citado anteriormente.

15. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	3	198	1.578.841	1.751.745
Prestação de serviços	57.901	67.308	50.080	39.582
Deduções da receita bruta	(7.071)	(7.296)	(44.971)	(48.239)
Receita líquida operacional	<u>50.833</u>	<u>60.210</u>	<u>1.583.950</u>	<u>1.743.088</u>

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos	-	-	55.461	239.455
Obra	-	-	660.064	944.459
Incorporação	-	-	53.045	88.395
Manutenção em garantia	-	-	12.442	13.660
Gerenciamento	87.768	77.469	98.343	86.587
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	190.999	240.378
Total do custo incorrido	<u>87.768</u>	<u>77.469</u>	<u>1.070.354</u>	<u>1.612.934</u>
Movimentação dos estoques de imóveis	-	-	293.438	(206.731)
	<u>87.768</u>	<u>77.469</u>	<u>1.363.792</u>	<u>1.406.203</u>

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 17)	53.477	56.570	72.429	74.667
Viagens e deslocamentos	964	1.325	1.462	1.846
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	3.128	6.729	3.761	6.729
Consultoria	20.901	23.801	29.029	30.727
Consumos diversos	16.632	20.674	20.656	24.724
PLR e bônus (nota explicativa nº 12)	22.922	4.663	34.119	5.945
Despesas com vendas	2.094	3.169	74.233	80.366
Despesas com estandes de vendas	-	-	30.341	35.514
Outras despesas comerciais	485	1.156	40.238	40.853
	<u>120.603</u>	<u>118.087</u>	<u>306.268</u>	<u>301.371</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.579	4.325	144.811	156.733
Despesas gerais e administrativas	96.383	97.959	139.816	122.997

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)	21.641	15.803	21.641	15.803
	<u>120.603</u>	<u>118.087</u>	<u>306.268</u>	<u>301.371</u>

17. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários	30.835	32.798	44.082	45.551
Encargos	17.022	17.784	20.257	21.048
Treinamentos	94	319	94	400
Outros benefícios	5.526	5.669	7.996	7.668
	<u>53.477</u>	<u>56.570</u>	<u>72.429</u>	<u>74.667</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras:				
Juros	(89.397)	(107.793)	(6.387)	(1.458)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(952)	(6.938)	(962)	(6.946)
Valor justo do "swap"	(1.417)	-	(1.417)	-
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(7.833)	(10.994)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(4.458)	(3.142)	(10.146)	(8.262)
Outras despesas financeiras	(3.248)	(1.728)	(2.807)	(4.231)
	<u>(99.472)</u>	<u>(119.601)</u>	<u>(29.552)</u>	<u>(31.891)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	3.230	7.365	41.793	71.818
Juros apropriados	17	4	6.194	7.295
Encargos de contas a receber	-	-	37.657	53.934
Correção de mútuos ativos	4.804	3.161	5.257	3.160
Outras receitas financeiras	463	454	1.426	3.805
	<u>8.514</u>	<u>10.984</u>	<u>92.327</u>	<u>140.013</u>
Resultado financeiro	<u>(90.958)</u>	<u>(108.617)</u>	<u>62.775</u>	<u>108.122</u>

19. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas de garantias	12.235	14.152	-	7.920
Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista	15.889	803	38.017	20.833
Venda de terrenos	-	7.908	-	12.247
Outras despesas	<u>8.744</u>	<u>8.664</u>	<u>14.077</u>	<u>12.457</u>
	<u>36.868</u>	<u>31.527</u>	<u>52.094</u>	<u>53.457</u>

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Prejuízo) lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>(378.661)</u>	<u>1.868</u>	<u>(305.840)</u>	<u>81.374</u>
Alíquota - 34%	128.745	(635)	103.986	(27.667)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial e outras)	18.444	98.704	369	8.970
Efeito sobre provisões	(50.165)	(4.403)	(78.707)	(4.403)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	33.779	75.285
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(97.024)</u>	<u>(93.667)</u>	<u>(97.024)</u>	<u>(93.667)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37.597)</u>	<u>(41.482)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(42.258)	(41.918)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.661</u>	<u>436</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12%</u>	<u>(51%)</u>

(a) A controladora adota o sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, em virtude não de não ser provável a geração de lucros tributáveis futuros.

21. (PREJUÍZO) LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

O (prejuízo) lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do (prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da Companhia	(378.661)	1.868
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	220.652	218.620
(Prejuízo) lucro básico por ação	(1,72)	0,09

b) Diluído

O (prejuízo) lucro 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. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas da Companhia	(378.661)	1.868
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	220.652	218.620

Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	4,75	4,19
(Prejuízo) lucro diluído por ação - R\$	(1,72)	0,09

22. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Consolidado	
	2017	2016
Receita bruta de vendas a apropriar	974.143	1.116.020
Permuta de terrenos a apropriar	148.366	203.756
Receita de vendas a apropriar	1.122.509	1.319.776
Impostos sobre vendas	(20.690)	(23.662)
Receita de vendas a apropriar (a)	1.101.819	1.296.114
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(760.626)	(875.414)
Resultado a apropriar	341.193	420.700

(a) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

Os custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	2017	2016
Custo incorrido das unidades em estoque	2.099.500	1.973.219
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	681.488	762.384
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.780.988	2.735.603

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.442.114 (R\$ 1.637.798 em 2016).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$1.681.407 (R\$982.828 em 2016), dos quais R\$956.601 (R\$637.448 em 2016) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$724.806 (R\$345.379 em 2016) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional -
Companhia da Companhia como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do exercício de arrendamento à taxa de mercado.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, totalizam R\$3.760 em 31 de dezembro de 2017 (R\$3.242 em 2016).

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado		
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Sociedades controladas de forma integral	2.741	10.202	109.366	29.194	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	154	-	-	-	154	-
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	874	874	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	693	693	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	20	3.517	3.517	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	174	28.113	28.113	-	154	-
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	-	37	-	-	-	37	-
Sociedades não controladas	-	37	-	-	-	37	-
	-	385	137.479	40.188	-	191	-
Demais partes relacionadas:							
Melnick Participações Ltda. (i)	65.533	28.960	-	-	65.533	28.960	-
SCP Corbeau (ii)	-	-	-	-	-	-	17.508
SCP Taperebá (iii)	-	-	-	-	-	-	50.145
SCP Carricero (iv)	-	-	-	-	-	-	31.610
SCP Prestige (v)	-	-	-	-	-	-	10.167
ABC T&K Participações S.A.	-	-	-	-	958	958	-
	65.533	28.960	-	-	66.491	29.918	109.430
	68.274	39.373	137.479	40.188	66.491	30.109	109.430
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas	68.274	39.373	-	-	66.491	30.109	-
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	-	-	137.479	40.188	-	-	-
Saldos apresentados no circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	786
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	108.644

(i) O saldo de mútuo mantido com a parte relacionada Melnick Participações Ltda. (Melnick Participações) está previsto no Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008, onde estabeleceu-se uma parceria de negócios, através da

Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente na Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Melnick Even Desenvolvimento"), com atuação no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, onde a Companhia efetua empréstimos à Melnick Participações para aplicação nas sociedades em que possuem participação conjunta para desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O parceiro Melnick Participações passou a ser parte relacionada em 09 de novembro de 2015, quando seu sócio controlador passou a compor o Conselho de Administração da Companhia. Desde a assinatura do acordo, não houve alteração no modelo então definido para financiar os projetos de incorporação e desenvolvimento imobiliário realizados através dessa parceria de negócio, cujas regras e condições estão previstas no referido acordo de investimento firmado no início da parceria e que prevê como garantia, as cotas pertencentes à Melnick Participações na Melnick Even e Melnick Even Desenvolvimento. Adicionalmente, a distribuição de lucros das sociedades investidas são destinados prioritariamente à Companhia, até a liquidação do mútuo correspondente aos recursos aplicados naquela sociedade. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

- (ii) O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Corbeau Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Corbeau") – sociedade controlada pela Even; e UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Corbeau, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Corbeau de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$23.344 (R\$1.667 em 2016), dos quais R\$17.508 (R\$1.250 em 2016) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.
- (iii) O Conselho de Administração em 10 de fevereiro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Taperebá Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Taperebá") – sociedade controlada pela Even; e pessoa ligada a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Taperebá, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Taperebá de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$92.723, dos quais R\$50.145 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.
- (iv) O Conselho de Administração em 9 de novembro de 2017 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Carricero Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Carricero") – sociedade controlada pela Even; e pessoas ligadas a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), Veneza Negócios e

Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Carricero, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Carricero de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$45.116, dos quais R\$31.610 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

- (v) O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Prestige Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Prestige") – sociedade controlada pela Even; e membro da família do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Prestige e membro próximo da família, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Prestige de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de dezembro de 2017 é de R\$17.667, dos quais R\$10.167 às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

A movimentação do saldo de partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é:

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
SalDOS em 31 de dezembro de 2015	15.800	-
Empréstimos	12.566	-
Amortizações	(1.556)	-
Encargos financeiros	<u>3.299</u>	-
SalDOS em 31 de dezembro de 2016	30.109	-
Aquisição de terrenos	-	68.925
Empréstimos	22.545	-
Amortizações	(2.197)	-
Encargos financeiros	<u>3.575</u>	<u>10.417</u>
SalDOS em 31 de dezembro de 2017	<u>54.032</u>	<u>79.342</u>

A Companhia também é avalista da Melnick Participações em uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), emitida em 7 de maio de 2016, com prazo de vencimento de três anos à taxa de CDI + 3% a.a. O saldo da CCB em 31 de dezembro de 2017 é de R\$11.609 (R\$30.725 em 31 de dezembro de 2016).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a controlada Melnick Even Desenvolvimento e a controlada indireta Melnick Negócios Imobiliários pagaram R\$1.175 (R\$1.093 em 31 de dezembro de 2016) à empresa ligada à Melnick Participações relativo a locação do escritório da sede em Porto Alegre.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as controladas através da Melnick Desenvolvimento distribuíram dividendos no montante de R\$851 à Melnick Participações, classificado como distribuição de lucros de não controladores na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido.

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2017, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 20.000 (R\$16.900 em 2016) incluindo bônus, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	2017	2016
Conselho de Administração	1.061	897
Diretoria:		
Salários e encargos	4.917	4.733
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	43	99
Demais benefícios	275	305
	<u>6.296</u>	<u>6.035</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 12 - parcela dos administradores) (*)	10.225	4.506
ILP apropriado (nota explicativa nº 16.b)	1.838	4.840
Acordo de concessão de ações	3.283	423
	<u>21.641</u>	<u>15.803</u>

(*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo – ILP concedido em 2016 (nota 14.2).

Será encaminhado para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 27 de abril de 2017, o excesso decorrente de verbas rescisórias e benefícios decorrentes do desligamento de membros da Diretoria que renunciaram durante o exercício de 2017.

c) Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI

Do saldo da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI em 31 de dezembro de 2017, R\$44.907 foram adquiridos por partes relacionadas (31 de dezembro de 2016: R\$44.599), os quais estão apresentados como “Empréstimos e Financiamentos” (Nota 10).

d) Contratação de materiais e prestações de serviços

Controladas do Grupo contrataram materiais e prestações de serviços de mobiliário de sociedade controlada do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia no montante de R\$1.308 (R\$1.328 em 31 de dezembro de 2016), sendo R\$70 estão a pagar classificados na rubrica de fornecedores.

e) Aquisições de terreno

Melnick Even Angelim

O Conselho de Administração em 10 de agosto de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário Ltda. (“ME Angelim”) – sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. (“Puras Fo”) – sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Angelim do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV, no percentual de 22% (vinte e dois por cento).

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutivas a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

Melnick Even Urbanizadora

O Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2018 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Urbanizadora Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Urbanizadora") – sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Urbanizadora do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV.

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutivas a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

24. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

24.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelas operações "swap" contratadas e descritas na nota explicativa nº 10, a Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com

base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 24.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um "hedge" natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um "hedge" natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos ("swap") visando à troca de índices variáveis atreladas à remuneração de seus CRI – Crédito de Recebíveis Imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Tipo de Instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$	Taxa ativa	Taxa Passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$
"Swap" dívida Habitasec	04/12/2017	21/11/2019	200.000	2,4% a.a. + 100% CDI	6,06% a.a. + 100% IPCA	206.202	207.092	809
				1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA			
"Swap" dívida XP investimentos	04/12/2017	24/04/2020	150.000	1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA	78.300	78.827	527

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$1.417, conforme nota explicativa 10.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6(c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pela Companhia, o qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas

previsões anteriormente mencionadas.

Na tabela a seguir, análise dos passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	A partir de 1º de janeiro de 2021
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - crédito imobiliário	598.858	223.566	45.256	-
Cédula de Depósito Interbancário - CRI	83.772	141.265	91.989	-
Capital de giro - CCB	265.785	87.918	82.067	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.144	82.835	73.834	262.998
Debêntures	65.730	147.447	-	-

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 10.

d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

Dados consolidados	2017		2016		Provável	2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo		25%	50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 6.(a)):							
IGP-M/IPCA	1.280.726	-	1.778.621	-			
INCC	836.255	-	109.690	-	24.647	18.485	12.323
	444.471	-	1.668.931	-	18.446	13.834	9.223
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.(b))							
IGP-M/IPCA	-	3.062	-	5.915			
	-	3.062	-	5.915	(90)	(113)	(135)
Empréstimos (nota explicativa nº 10.(a))							
CDI	-	1.492.473	-	1.888.577			
IPCA - "swap"	-	396.766	-	729.650	(39.399)	(49.249)	(59.098)
TR	-	274.169	-	-	(8.081)	(10.101)	(12.121)
	-	821.538	-	1.158.927	(4.902)	(6.128)	(7.353)
Debêntures (nota explicativa nº 10.(b))							
CDI	-	186.083	-	98.393			
	-	186.083	-	98.393	(18.478)	(23.098)	(27.717)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 23.a)							
CDI	65.533	-	28.960	-			
	65.533	-	28.960	-	6.507	4.881	2.440
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 9)							
CDI	-	346.112	-	175.198			
INCC	-	10.189	-	11.822	(1.012)	(1.265)	(1.518)
IGP-M	-	319.971	-	144.191	(13.279)	(16.598)	(19.918)
	-	15.952	-	19.186	-	-	-

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2017. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos,

mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

24.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2017, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2016, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2017	2016
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 10.(a) e nº 10.(b))	1.678.556	1.986.970
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.(b))	3.062	5.915
Caixa e equivalentes de caixa	(358.938)	(71.387)
Aplicações financeiras	(287.112)	(515.082)
Caixa restrito	(11.771)	(22.447)
Dívida líquida	<u>1.023.797</u>	<u>1.383.969</u>
Total do patrimônio líquido	<u>2.005.904</u>	<u>2.419.129</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>3.029.701</u>	<u>3.803.098</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>33,8</u>	<u>36,4</u>

24.3. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda ("impairment"), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica o pronunciamento técnico para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, direta (como preços) ou indiretamente (ou derivados dos preços) (nível 2).
- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos da Companhia mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pela Companhia (nota explicativa nº 4).

	Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Saldo total
Em 31 de dezembro de 2017:			
Operações compromissadas- CDBs	15.000	-	15.000
Títulos de renda fixa:			
LFTs	-	223.563	223.563
CDBs	-	31.018	31.018
Letras Financeiras		17.531	17.531
Total do ativo em 31 de dezembro de 2017	<u>15.000</u>	<u>272.112</u>	<u>287.112</u>
Em 31 de dezembro de 2016:			
Operações compromissadas- CDBs	155.812	-	155.812
Títulos de renda fixa:	-	-	-
LFTs	-	269.294	269.294
CDBs	-	44.705	44.705
Letras Financeiras	-	45.270	45.271
Total do ativo em 31 de dezembro de 2016	<u>155.812</u>	<u>359.269</u>	<u>515.082</u>

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. Esses instrumentos estão incluídos no nível 1.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros

incluem:

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de “swaps” de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

24.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2017 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “rating”:

	“Rating” Fitch	Saldo
CDBs	AAA	4.408
	AA+	<u>41.610</u>
Letras financeiras	AAA	13.555
	AA+	<u>3.976</u>
Títulos Públicos		<u>223.563</u>
		<u><u>287.112</u></u>

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de “rating” de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

25. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2017, os seguintes contratos de seguros:

- Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Dentre os relatórios utilizados para análise do negócio, a Diretoria Executiva segmenta-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre

majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

O desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária, com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2017</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	859.161	531.429	229.200	9.130	1.628.920
Deduções da receita bruta	(28.338)	(11.345)	(5.025)	(262)	(44.970)
Receita líquida operacional	830.823	520.084	224.175	8.868	1.583.950
Custo incorrido das vendas realizadas	(767.370)	(383.626)	(203.539)	(9.257)	(1.363.792)
Lucro bruto	63.453	136.458	20.626	(389)	220.158
Despesas comerciais	(91.309)	(33.055)	(19.107)	(1.340)	(144.811)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	(27.856)	103.403	1.529	(1.729)	75.347
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2016</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	1.042.231	514.105	234.197	794	1.791.327
Deduções da receita bruta	(32.665)	(9.881)	(5.595)	(98)	(48.239)
Receita líquida operacional	1.009.566	504.224	228.602	696	1.743.088
Custo incorrido das vendas realizadas	(846.543)	(386.188)	(169.527)	(3.945)	(1.406.203)
Lucro bruto	163.023	118.036	59.075	(3.249)	336.885
Despesas comerciais	(92.788)	(35.720)	(25.109)	(3.116)	(156.733)
(prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	70.235	82.316	33.966	(5.224)	180.152

A seguir, a conciliação do (prejuízo) lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o (prejuízo) lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	75.347	186.766
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(161.457)	(144.638)
Despesas financeiras, líquidas	62.775	107.730
Provisões e outras despesas, líquidas	(282.505)	(68.484)
Imposto de renda e contribuição social	(37.597)	(41.482)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(343.437)	39.892

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo e do passivo conforme segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Segmento SP	2.323.517	2.757.879
Segmento RS	1.007.201	898.692
Segmento RJ	1.045.815	1.054.167
Outros	64.126	72.161
	<u>4.440.659</u>	<u>4.782.899</u>
Corporativo	289.198	235.824
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>4.729.857</u>	<u>5.018.723</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Segmento SP	617.139	846.832
Segmento RS	504.687	403.593
Segmento RJ	401.530	447.270
Outros	<u>12.118</u>	<u>12.870</u>
	1.535.474	1.707.565
Corporativo	<u>1.188.479</u>	<u>889.029</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.723.953</u>	<u>2.599.594</u>
