

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP) e sociedades de propósitos específicos (SPE), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Conforme mencionado na nota 8 (a), no final de 2018, foi concluída a cisão da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), onde os acionistas da Companhia receberam diretamente ações da LOG, as quais passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob a sigla LOGG3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao

longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 90% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 8% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir do momento de assinatura do contrato de financiamento bancário (momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato).

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de “imóveis a comercializar”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica de “custos dos imóveis vendidos e serviços prestados”.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado e intangível

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização. Adicionalmente, o Grupo testa, ao menos anualmente, o ágio na aquisição de investimento para *impairment*. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

(e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração

Custo amortizado

Condições para definição da categoria

Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.

A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)

Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no MN da empresa.

A valor justo por meio de resultado (“VJR”)

Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 25 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 25 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Contas a receber de clientes por prestação de serviços: Correspondem a valores a receber pela prestação de diversos serviços.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas

ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de algumas debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

No início da relação de *hedge*, o Grupo avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório e eventualmente por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos

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

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

O Grupo também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(g) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

(i) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício quando incorridos.

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(m) Provisões

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 19 (b)).

(p) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

O Grupo adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o

ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(q) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(r) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19 (b)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(s) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(t) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Individual e Consolidado, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(u) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo adotou o CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) é conforme segue:

Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) elimina as antigas categorias do CPC 38 (IAS 39) para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos do Grupo.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na nota 25 (b).

Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, o Grupo identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, a Companhia passou a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas. Conforme contemplado no item 7.2.15 do referido pronunciamento, a Companhia optou por não rerepresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, o impacto da adoção inicial no saldo de abertura das reservas de lucro e dos acionistas não controladores, conforme segue:

	Individual			Consolidado		
	01/01/18			01/01/18		
	Conforme apresentado	Ajustes adoção CPC 48 / IFRS 9	Saldo ajustado	Conforme apresentado	Ajustes adoção CPC 48 / IFRS 9	Saldo ajustado
Balço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes por incorporação de imóveis	796.433	(16.198)	780.235	1.591.618	(33.547)	1.558.071
Outros ativos circulantes	4.386.070	-	4.386.070	6.723.934	-	6.723.934
Total do ativo circulante	5.182.503	(16.198)	5.166.305	8.315.552	(33.547)	8.282.005
Ativo não circulante						
Clientes por incorporação de imóveis	485.466	(43.389)	442.077	1.022.875	(74.060)	948.815
Investimentos	3.017.662	(41.723)	2.975.939	1.073.855	(1.144)	1.072.711
Outros ativos não circulantes	3.659.887	-	3.659.887	4.146.218	-	4.146.218
Total do ativo não circulante	7.163.015	(85.112)	7.077.903	6.242.948	(75.204)	6.167.744
Total do ativo	12.345.518	(101.310)	12.244.208	14.558.500	(108.751)	14.449.749
Passivo e patrimônio líquido						
Passivo circulante						
Impostos diferidos passivos	25.593	(240)	25.353	54.802	(684)	54.118
Passivo a descoberto - Investimentos	116.011	5.143	121.154	88.847	4.101	92.948
Outros passivos circulante	2.282.873	-	2.282.873	3.106.331	-	3.106.331
Total do passivo circulante	2.424.477	4.903	2.429.380	3.249.980	3.417	3.253.397
Passivo não circulante						
Impostos diferidos passivos	18.921	(2.106)	16.815	41.551	(3.577)	37.974
Outros passivos não circulante	4.360.358	-	4.360.358	5.469.848	-	5.469.848
Total do passivo não circulante	4.379.279	(2.106)	4.377.173	5.511.399	(3.577)	5.507.822
Patrimônio líquido						
Capital social	4.769.945	-	4.769.945	4.769.945	-	4.769.945
Reservas de capital	35.464	-	35.464	35.464	-	35.464
Reservas de lucros	736.353	(104.107)	632.246	736.353	(104.107)	632.246
Participações não controladoras	-	-	-	255.359	(4.484)	250.875
Total do patrimônio líquido	5.541.762	(104.107)	5.437.655	5.797.121	(108.591)	5.688.530
Total do passivo e do patrimônio líquido	12.345.518	(101.310)	12.244.208	14.558.500	(108.751)	14.449.749

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor, mas não tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

3.2. Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, são abaixo apresentadas. O Grupo irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2019
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

O Grupo irá adotar este pronunciamento a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019. O Grupo avaliou o potencial impacto que a aplicação inicial do CPC 06 R2 (IFRS 16) terá sobre as demonstrações financeiras consolidadas, conforme descrito abaixo.

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a

classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 R1 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03/IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendatário

Com base nas informações atualmente disponíveis, o Grupo estima que, em 1º de janeiro de 2019, reconhecerá ativos de direitos de uso e passivos de arrendamentos para seus arrendamentos operacionais de escritórios e lojas comerciais, conforme detalhado abaixo. A natureza das despesas relacionadas àqueles arrendamentos mudará porque o Grupo reconhecerá um custo de depreciação de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento.

O Grupo anteriormente reconhecia uma despesa linear de arrendamento operacional durante o prazo do arrendamento, e reconhecia ativos e passivos na medida em que havia uma diferença temporal entre os pagamentos efetivos de arrendamentos e as despesas reconhecidas.

Efeitos no BP em 01/01/19		
Itens	Ativo de direito de uso	Passivo de arrendamento
Escritórios	66.056	66.056
Lojas comerciais	10.074	10.074
Efeito total	76.130	76.130

Os impactos líquidos na demonstração do resultado não são considerados significativos para o Grupo.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador.

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

O Grupo não espera haver impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Caixa	423	644	481	785
Bancos – conta movimento	358.837	227.324	720.811	536.594
	359.260	227.968	721.292	537.379
Aplicações financeiras:				
Fundos de investimentos não restritos	12.369	11.686	12.369	11.686
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	54.939	164.037	61.191	164.058
	67.308	175.723	73.560	175.744
Total	426.568	403.691	794.852	713.123

Em 31 de dezembro de 2018, as aplicações financeiras têm rendimentos médios equivalentes a 100,53% do CDI no Individual e 100,33% do CDI no Consolidado (105,70% do CDI no Individual e Consolidado em 31 de dezembro de 2017). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

		Individual		Consolidado	
		31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.098.912	1.591.519	1.407.134	1.935.129
Fundos de investimentos não restritos	(ii)	18	30.421	18	30.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	24.569	23.862	24.619	24.477
Debêntures (nota 18 (a))		-	31.212	-	31.212
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	112.851	152.755	198.163	357.013
Consórcio imobiliário		3.188	2.863	3.188	2.863
Total		1.239.538	1.832.632	1.633.122	2.381.115
Circulante		1.193.027	1.817.576	1.585.525	2.365.975
Não circulante		46.511	15.056	47.597	15.140
		1.239.538	1.832.632	1.633.122	2.381.115

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. Em 31 de dezembro de 2018, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 103,06% e 103,16% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente (100,31% e 100,16% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2017).
- (ii) Valores bloqueados de fundos de investimentos abertos, essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo e referem-se a fundos abertos de renda fixa que substancialmente acompanham a variação do CDI.
- (iii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

O Grupo apresenta saldos classificados como títulos e valores mobiliários bloqueados em garantias conforme demonstrado abaixo:

Bloqueios para garantias de:	31/12/18					
	Individual			Consolidado		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB
Empréstimos de:						
- Companhia e controladas	6.711	-	5.909	7.568	-	5.909
Obras de infraestrutura	25.501	-	82	29.349	-	132
Outros	-	18	18.578	12	18	18.578
Total	32.212	18	24.569	36.929	18	24.619

Bloqueios para garantias de:	31/12/17					
	Individual			Consolidado		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB
Empréstimos de:						
- Controlada em conjunto						
- Prime	320.279	-	-	320.279	-	-
- Companhia e controladas	5.679	30.400	4.450	6.491	30.400	4.950
Obras de infraestrutura	4.972	-	1.593	8.192	-	1.709
Outros	-	21	17.819	12	21	17.818
Total	330.930	30.421	23.862	334.974	30.421	24.477

A composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Fundos de investimentos não restritos	707.598	779.991	906.064	948.392
Letras financeiras privadas	164.220	216.895	210.281	263.723
Operações compromissadas	13.878	261.174	17.770	317.561
Letras financeiras do tesouro (LFT)	30.263	227.619	38.751	276.762
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	173.710	94.833	222.433	115.308
Debêntures	9.243	11.007	11.835	13.383
Total	1.098.912	1.591.519	1.407.134	1.935.129

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

6. Clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	1.207.890	1.441.292	2.565.000	2.873.442
Ajustes a valor presente	(22.493)	(24.888)	(47.234)	(53.279)
Provisão para risco de crédito	(133.050)	(134.505)	(234.353)	(205.670)
	1.052.347	1.281.899	2.283.413	2.614.493
Circulante	681.123	796.433	1.453.720	1.591.618
Não circulante	371.224	485.466	829.693	1.022.875
	1.052.347	1.281.899	2.283.413	2.614.493
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota 18 (b))	181	148	541	1.037
Demais clientes	3.746	1.291	3.369	1.395
Total - Circulante	3.927	1.439	3.910	2.432

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2018 foram de 0,2791% ao mês a 0,3553% ao mês (de 0,2652% ao mês a 0,4385% ao mês em 31 de dezembro de 2017). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 65% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2018 (67% em 31 de dezembro de 2017). Os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 42% e 1%, respectivamente (31% e 1% em 31 de dezembro de 2017, respectivamente).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a) e sintetizado abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	(134.505)	(83.845)	(205.670)	(127.256)
Adoção inicial do IFRS 9 (nota 3.1)	(59.587)	-	(107.607)	-
Adições	(81.413)	(82.184)	(137.218)	(129.464)
Recebimentos/reversões	28.339	31.524	42.836	51.050
Baixas	114.116	-	173.306	-
Saldo final	(133.050)	(134.505)	(234.353)	(205.670)
Circulante	(79.408)	(124.225)	(143.118)	(189.988)
Não circulante	(53.642)	(10.280)	(91.235)	(15.682)
	(133.050)	(134.505)	(234.353)	(205.670)

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.236.483	1.180.955	2.196.115	2.415.593
Custo a incorrer (*)	(727.229)	(683.085)	(1.283.714)	(1.394.677)

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

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Expectativa de recebimento				
1 ano	1.417.783	1.410.103	2.731.094	2.826.353
2 anos	695.711	927.557	1.323.949	1.896.298
3 anos	99.184	71.583	207.513	157.397
4 anos	47.952	23.954	110.227	58.938
Após 4 anos	28.200	29.657	106.745	91.100
	2.288.830	2.462.854	4.479.528	5.030.086
Receita de vendas a apropriar	1.236.483	1.180.955	2.196.115	2.415.593
Clientes por incorporação de imóveis	1.052.347	1.281.899	2.283.413	2.614.493
	2.288.830	2.462.854	4.479.528	5.030.086

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2018, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.310.494 (R\$1.530.114 em 31 de dezembro de 2017).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Imóveis em construção	1.372.350	1.127.916	2.580.637	2.274.589
Imóveis concluídos	100.372	68.695	167.730	101.117
Estoques de terrenos	4.303.407	3.608.441	5.209.850	4.577.024
Adiantamentos a fornecedores	20.735	36.025	50.664	57.780
Estoques de materiais	126	929	282	2.841
Total	5.796.990	4.842.006	8.009.163	7.013.351
Circulante	2.258.201	1.958.798	3.752.301	3.385.767
Não circulante	3.538.789	2.883.208	4.256.862	3.627.584
	5.796.990	4.842.006	8.009.163	7.013.351

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2018, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.159.735 referem-se a projetos lançados e R\$588.632 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.103.535 e R\$272.171 em 31 de dezembro de 2017, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2018, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2018, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$67.114 e R\$189.935 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$163.664 e R\$353.723 em 31 de dezembro de 2017, no Individual e Consolidado, respectivamente).

8. Participações em controladas e controladas em conjunto

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
Controladas em conjunto:										
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*) (**)	0,00%	46,29%	-	2.019.796	33.868	37.411	-	984.210	13.966	18.370
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,11%	37,36%	10.633	521	13.810	(12.228)	3.946	195	5.125	(4.604)
Prime Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	(110.940)	(134.056)	27.668	5.666	(66.564)	(80.434)	16.601	3.400
SCP Spz Rio Star/ Riverside	70,00%	70,00%	(1.744)	(2.007)	(1.194)	(15.244)	(1.221)	(1.405)	(836)	(10.671)
Outras 35 SCPs			23.324	31.867	(18.753)	(24.795)	15.618	21.036	(10.727)	(12.913)
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	50,00%	50,00%	39.646	23.854	18.314	32.986	19.823	11.927	9.157	16.493
MRV Patrimar Galeria LTDA.	50,00%	50,00%	67.562	51.128	14.386	12.261	33.781	25.564	7.193	6.131
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	30,00%	30,00%	11.599	28.111	676	30.595	3.480	8.433	203	12.042
Pq Belle Nature SPE LTDA.	65,00%	65,00%	23.873	30.609	(2.486)	11.947	15.517	19.896	(1.616)	7.766
Top Taguatinga II SPE LTDA.	70,00%	70,00%	2.776	7.554	(1.196)	(12.972)	1.943	5.288	(837)	(9.080)
Outras 36 SPEs			78.888	148.820	(18.675)	(24.945)	65.041	97.040	(4.920)	(25.008)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL			-	-	-	-	3.237	3.237	-	-
Juros capitalizados			-	-	-	-	7.478	9.149	(1.671)	(4.123)
Total das controladas em conjunto			145.617	2.206.197	66.418	40.682	102.079	1.104.136	31.638	(2.197)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(135.538)	(119.128)	(59.493)	(30.852)
Total das controladas em conjunto			145.617	2.206.197	66.418	40.682	(33.459)	985.008	(27.855)	(33.049)
Investimentos - Consolidado							46.468	1.073.855		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado							(79.927)	(88.847)		
Total das controladas em conjunto							(33.459)	985.008		
Controladas:										
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA. (*)	99,90%	99,90%	4.971	625	374	(4.170)	4.966	(14.517)	15.455	(6.327)
MRV Construções LTDA.	95,00%	95,00%	31.151	31.138	12	223	29.593	29.581	11	212
MRV Investimentos LTDA.	99,99%	99,99%	43.765	15.858	(366)	(58)	43.761	15.856	(366)	(58)
Urbamais Properties e Participações S.A. (*)	52,07%	61,18%	101.423	74.312	1.327	3.068	51.463	44.099	1.099	512
SCP Castellon / Ville / Lune / Elisses	99,00%	99,00%	1.152	1.362	(409)	12.826	1.140	1.348	(405)	12.698
SCP Cadiz/Esmeralda/Ville/Carlos	97,00%	97,00%	2.625	2.331	(15)	(7.859)	2.546	2.261	(15)	(7.623)
SCP Esp Campo Cruzeiro	99,50%	99,50%	2.021	4.495	(8.940)	(11.180)	2.011	4.473	(8.895)	(11.124)
SCP Palm Beach	75,00%	75,00%	1.881	1.452	(172)	(14.281)	1.411	1.089	(129)	(10.711)
SCP Porto Trindade	99,00%	99,00%	4.751	4.402	9.800	4.208	4.703	4.358	9.702	4.166
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%	1.324	1.465	(825)	(10.108)	993	1.099	(619)	(7.581)
SCP Saint Tropez	75,00%	75,00%	2.076	1.777	(193)	(13.083)	1.557	1.333	(145)	(9.812)
SCP Spazio Castellon	99,00%	99,00%	494	254	(1.297)	(23.907)	489	251	(1.284)	(23.668)
SCP Sz R.Dou/R.Teij/Ver	97,00%	97,00%	2.446	3.251	(2.543)	(7.157)	2.373	3.1		

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
Controladas:										
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	40,00%	40,00%	14.354	12.081	17.330	8.119	5.742	4.832	6.932	3.248
MRV PRIME II SPE LTDA.	99,00%	99,00%	34.845	17.414	16.707	1.741	34.497	17.240	16.540	1.724
Mrv Prime Lxx SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.481	4.238	15.022	921	8.396	4.196	14.872	912
Mrv Prime Lxxi Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.156	6.064	13.288	2.386	5.104	6.004	13.155	2.361
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	6.260	7.508	15.186	3.595	3.756	4.505	9.112	2.157
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	30,00%	30,00%	9.364	22.526	(112)	19.682	2.809	6.758	(34)	10.115
MRV PRIME XL Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(1.368)	2.108	(3.043)	10.896	(1.354)	2.087	(3.013)	10.787
MRV PRIME XLII SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.032	12.429	360	31.234	8.942	12.305	356	30.922
MRV PRIME XLVII SPE LTDA.	99,00%	99,00%	6.135	11.502	3.435	11.885	6.074	11.387	3.401	11.766
Parque Alliance Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.720	9.673	(1.229)	20.908	2.693	9.576	(1.217)	20.699
Parque Amabile SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.445	16.625	(1.288)	6.670	14.301	16.459	(1.275)	6.603
Parque Aspen SPE LTDA.	99,00%	99,00%	18.365	7.029	9.786	426	18.181	6.959	9.688	422
Parque Austria SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.287	10.036	(2.257)	38.031	3.254	9.936	(2.234)	37.651
Parque Casa De Malaça SPE LTDA.	97,00%	97,00%	2.079	4.293	(1.120)	7.200	2.017	4.164	(1.086)	6.984
Parque Colibri Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.143	1.453	6.817	737	2.122	1.438	6.749	730
Parque dos Cantos SPE LTDA.	99,00%	99,00%	16.590	26.414	12.011	12.298	16.424	26.150	11.891	12.174
Parque Jardim das Tulipas SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.364	7.946	8.982	5.243	1.350	7.867	8.892	5.191
Parque Paris Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	1.900	4.963	(363)	15.415	1.843	4.814	(352)	14.953
Parque Piazza Bellini SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.445	16.738	9.218	34.109	14.301	16.571	9.126	33.768
Parque Piazza Di Roma Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.006	1.868	329	6.167	1.986	1.849	326	6.105
Parque Rio Parana Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	16.601	18.931	11.376	1.997	16.435	18.742	11.262	1.977
Parque Salamanca SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.045	21.870	4.054	22.777	13.905	21.651	4.013	22.549
Parque Salém SPE LTDA.	99,00%	99,00%	42.004	29.834	12.567	13.376	41.584	29.536	12.441	13.242
Parque Serra Azul SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.774	11.074	1.009	20.104	4.726	10.963	999	19.903
Parque Solar dos Pássaros SPE LTDA.	99,00%	99,00%	6.189	16.365	1.751	40.588	6.127	16.201	1.733	40.182
Piazza Florença SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.148	7.708	1.611	9.141	3.117	7.631	1.595	9.050
Piazza Fontanella Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.366	7.195	10.325	952	9.272	7.123	10.222	942
Projeto Goiás II SPE LTDA.	55,00%	55,00%	14.975	10.211	11.020	2.281	8.236	5.616	6.061	1.255
Reserva Casa Blanca SPE LTDA.	99,00%	99,00%	20.088	33.129	42.942	17.751	19.887	32.798	42.513	17.573
Reserva Real Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	37.530	28.373	22.100	2.954	37.155	28.089	21.879	2.924
Sader 1 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	8.943	15.503	(6.009)	10.206	5.813	10.077	(3.906)	6.634
Outras 483 SPEs			725.083	794.366	171.502	125.422	520.308	583.312	88.282	86.196
Juros capitalizados			-	-	-	-	158.678	148.944	(31.312)	(26.473)
Total das controladas			1.982.238	2.040.081	665.633	629.139	1.730.970	1.797.515	516.753	525.396
Total das controladas e controladas em conjunto			2.127.855	4.246.278	732.051	669.821	1.833.049	2.901.651	548.391	523.199
Investimentos - Individual							1.966.483	3.017.662		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual							(133.434)	(116.011)		
Total das controladas e controladas em conjunto							1.833.049	2.901.651		

(*) Inclui efeitos do lucro/perda não realizados, conforme descrito na letra (d) abaixo.

(**) Operação de cisão conforme abaixo.

Em 12 de dezembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a cisão parcial da Companhia, que resultou na segregação de 32.045.013 ações de propriedade da Companhia emitidas pela LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), representando 46,29% do capital social da LOG (parcela cindida), seguida da versão da parcela cindida para a LOG (operação societária), de forma a segregar a participação acionária da Companhia na LOG. Em decorrência da operação societária, as ações de emissão da LOG de propriedade da Companhia foram atribuídas diretamente aos acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações no capital social, à razão de 0,07215075382 ação da LOG para 1 ação da Companhia. Por sua vez a LOG tornou-se uma companhia aberta registrada na categoria “A”, com ações listadas no segmento especial denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (B3), sob a sigla LOGG3, iniciando as negociações das suas ações no pregão do dia 21 de dezembro de 2018. Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a LOG, com base nas informações trimestrais da Companhia levantadas em 30 de setembro de 2018, revisadas pela KPMG Auditores Independentes, foi de R\$1.000.093, sendo R\$994.219 referentes ao custo histórico do investimento da Companhia na LOG e R\$5.874 referentes a resultados não realizados advindos de transações entre empresas do Grupo.

Em 18 de agosto de 2017, a Companhia subscreveu 9.513.156 novas ações na LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), e, mediante a cessão de direito de preferência de parte dos demais acionistas e pelo exercício do direito de subscrição de 2.183.540 ações proveniente do Certificado de Bônus de Subscrição em 26 de setembro de 2017, teve seu percentual de participação aumentado de 39,87% para 46,29%. Este aumento do percentual de participação gerou ganho de R\$46.482, registrado em “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” (nota 23). Os aportes referentes à subscrição das 9.513.156 novas ações acima mencionada foram efetuados em três datas, conforme abaixo:

Aportes realizados em:

18 de agosto de 2017	75.445
18 de outubro de 2017	72.070
18 de janeiro de 2018	61.774
	<u>209.289</u>

Para efeitos da mensuração do investimento e do resultado da equivalência patrimonial deste investimento foi considerado no patrimônio líquido, a totalidade do referido aumento de capital e a respectiva participação acionária final após este evento, sendo o patrimônio líquido da LOG em 31 de dezembro de 2017 de R\$2.019.796 e participação da Companhia de 46,29%, desta forma, naquela data, a Companhia reconheceu passivo no valor de R\$61.774, registrado na rubrica “Contas a pagar por aquisição de investimentos”, referente à última parcela ainda não integralizadas naquela data, cujo pagamento foi efetuado em 18 de janeiro de 2018.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os valores restritos para distribuição montam em R\$79.582 e R\$225.440, respectivamente.

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Ajuste adoção CPC 48/ IFRS9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Controladas em conjunto:							
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	984.210	-	1.644	-	13.966	(999.820)	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	195	(1.425)	(1)	-	5.125	52	3.946
Prime Incorporações e Construções S.A.	(80.434)	(2.735)	-	-	16.601	4	(66.564)
Demais controladas em conjunto (41 SPEs e 36 SCPs)	191.016	(3.875)	(27.539)	-	(2.383)	-	157.219
Juros capitalizados	9.149	-	-	-	(1.671)	-	7.478
Total das controladas em conjunto	1.104.136	(8.035)	(25.896)	-	31.638	(999.764)	102.079
Eliminação de participações indiretas	(119.128)	2.790	40.293	-	(59.493)	-	(135.538)
Total	985.008	(5.245)	14.397	-	(27.855)	(999.764)	(33.459)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	1.073.855	(1.144)	7.528	-	(34.007)	(999.764)	46.468
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(88.847)	(4.101)	6.869	-	6.152	-	(79.927)
Total	985.008	(5.245)	14.397	-	(27.855)	(999.764)	(33.459)
Controladas:							
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	(14.517)	(56)	4.084	-	15.455	-	4.966
MRV Construções LTDA.	29.581	-	1	-	11	-	29.593
MRV Investimentos LTDA.	15.856	-	28.271	-	(366)	-	43.761
Urbamais Properties e Participações S.A.	44.099	-	6.331	(66)	1.099	-	51.463
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE LTDA.	211.705	-	(126.329)	-	137.591	-	222.967
Demais controladas (528 SPEs e 244 SCPs)	1.361.847	(38.775)	(497.805)	-	394.275	-	1.219.542
Juros capitalizados	148.944	-	-	-	(31.312)	41.046	158.678
Total das controladas	1.797.515	(38.831)	(585.447)	(66)	516.753	41.046	1.730.970
Total	2.901.651	(46.866)	(611.343)	(66)	548.391	(958.718)	1.833.049
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.017.662	(41.723)	(629.460)	(66)	578.788	(958.718)	1.966.483
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(116.011)	(5.143)	18.117	-	(30.397)	-	(133.434)
Total	2.901.651	(46.866)	(611.343)	(66)	548.391	(958.718)	1.833.049
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:							
Total das controladas em conjunto - Consolidado	888.781	-	155.154	(1.645)	(12.813)	44.384	1.073.855
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(92.092)	-	23.475	-	(20.230)	-	(88.847)
Total	796.689	-	178.629	(1.645)	(33.049)	44.384	985.008
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.684.098	-	(319.826)	(1.823)	567.404	87.809	3.017.662
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(130.142)	-	58.336	-	(44.205)	-	(116.011)
Total	2.553.956	-	(261.490)	(1.823)	523.199	87.809	2.901.651

(*) Operação de cisão conforme descrito na letra (a) acima.

c) As principais informações dos investimentos das controladas em conjunto da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)						
Cabral	0,00%	23,15%	-	112.248	-	(3.745)
Torino	0,00%	18,52%	-	346.218	-	(7.185)
Loteamento Betim	0,00%	23,15%	-	94.052	-	(10)
LOG I	0,00%	46,29%	-	186.649	-	21.892
LOG II	0,00%	46,29%	-	44.997	-	2.027
LOG Jundiaí	0,00%	46,29%	-	80.767	-	9.720
LOG Goiânia	0,00%	46,24%	-	147.963	-	1.360
LOG Hortolândia	0,00%	46,29%	-	142.680	-	16.564
LOG SJP	0,00%	46,29%	-	38.280	-	3.277
LOG Juiz de Fora	0,00%	46,29%	-	71.368	-	1.686
LOG Feira De Santana	0,00%	46,29%	-	29.802	-	690
LOG Fortaleza	0,00%	46,29%	-	135.195	-	(13.446)
LOG Via Expressa	0,00%	46,29%	-	110.348	-	2.579
LOG Viana	0,00%	46,29%	-	137.533	-	8.966
LOG Londrina	0,00%	46,29%	-	87.508	-	4.381
LOG Itatiaia	0,00%	46,29%	-	42.063	-	3.089
LOG Rio	0,00%	46,29%	-	129.923	-	7.892
LOG SJC	0,00%	46,29%	-	103.196	-	(2.204)
LOG Sumaré	0,00%	46,29%	-	7	-	-
LOG SJRP	0,00%	46,29%	-	23.508	-	606
LOG Macaé	0,00%	46,29%	-	41.877	-	1.579
LOG RP	0,00%	46,29%	-	51.919	-	(2.177)
LOG Curitiba	0,00%	46,29%	-	53.668	-	9.934
LOG Aracajú	0,00%	46,29%	-	28.623	-	5.952
LOG Uberaba	0,00%	45,83%	-	12.135	-	1.571
LDI	0,00%	46,29%	-	268	-	(239)
LE Empreendimentos	0,00%	45,83%	-	84	-	(1.139)
Total			-	2.252.879	-	73.620
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Pq Belle Nature SPE LTDA.	39,00%	39,00%	23.873	30.609	(2.486)	11.947
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	39,00%	39,00%	11.599	28.111	676	30.595
Top Taguatinga II SPE LTDA.	18,00%	18,00%	2.776	7.554	(1.196)	(12.972)
Outros 42 empreendimentos			36.844	88.684	(12.533)	(39.168)
Total			75.092	154.958	(15.539)	(9.598)
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
SCP Spz Rio Star/ Riversade	11,13%	11,21%	(1.744)	(2.007)	(1.194)	(15.244)
Outros 32 empreendimentos			55.891	82.770	(27.822)	(25.667)
Total			54.147	80.763	(29.016)	(40.911)

(*) Operação de cisão conforme descrito na letra (a) acima.

- d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

Empresas	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	-	226.625	-	2.524.573	-	2.751.198
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	170.738	130.149	246.184	209.499	416.922	339.648
Prime Incorporações e Construções S.A.	61.430	21.384	215.792	218.545	277.222	239.929
SCP Spz Rio Star/ Riversade	(1.190)	(1.381)	468	585	(722)	(796)
Outras 35 SCPs - Controle Compartilhado	26.205	34.768	3.338	5.375	29.543	40.143
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	154.526	43.260	28.379	83.931	182.905	127.191
MRV Patrimar Galeria LTDA.	91.399	160.724	207	1.354	91.606	162.078
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	8.560	41.817	4.641	10.551	13.201	52.368
Pq Belle Nature SPE LTDA.	20.148	38.167	8.522	14.499	28.670	52.666
Top Taguatinga II SPE LTDA.	3.443	8.906	2.949	5.706	6.392	14.612
Outras 36 SPEs - Controle Compartilhado	136.233	149.058	41.270	80.125	177.503	229.183
Total	671.492	853.477	551.750	3.154.743	1.223.242	4.008.220

Empresas	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	-	223.741	-	507.661	-	2.019.796	-	2.751.198
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	88.374	98.762	317.915	240.365	10.633	521	416.922	339.648
Prime Incorporações e Construções S.A.	86.527	373.603	301.635	382	(110.940)	(134.056)	277.222	239.929
SCP Spz Rio Star/ Riversade	601	730	421	481	(1.744)	(2.007)	(722)	(796)
Outras 35 SCPs - Controle Compartilhado	13.998	2.405	(7.779)	5.871	23.324	31.867	29.543	40.143
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	71.413	15.480	71.846	87.857	39.646	23.854	182.905	127.191
MRV Patrimar Galeria LTDA.	27.264	107.429	(3.220)	3.521	67.562	51.128	91.606	162.078
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	914	11.146	688	13.111	11.599	28.111	13.201	52.368
Pq Belle Nature SPE LTDA.	3.923	18.414	874	3.643	23.873	30.609	28.670	52.666
Top Taguatinga II SPE LTDA.	715	2.515	2.901	4.543	2.776	7.554	6.392	14.612
Outras 36 SPEs - Controle Compartilhado	49.533	39.308	49.082	41.055	78.888	148.820	177.503	229.183
Total	343.262	893.533	734.363	908.490	145.617	2.206.197	1.223.242	4.008.220

Empresas	Resultados											
	Receita operacional		Custos dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (*)	17.727	17.130	-	-	36.078	18.452	(21.785)	(21.101)	11.466	22.930	43.486	37.411
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	41	(16)	(2.184)	(884)	28.592	13.522	(12.639)	(24.850)	-	-	13.810	(12.228)
Prime Incorporações e Construções S.A.	41	10	(1.499)	(161)	53.410	42.333	(24.284)	(36.516)	-	-	27.668	5.666
SCP Spz Rio Star/ Riversade	(149)	(13.995)	(571)	(801)	(607)	(886)	137	62	(4)	376	(1.194)	(15.244)
Outras 35 SCPs - Controle Compartilhado	(1.293)	(5.845)	(8.613)	(13.262)	(9.432)	(5.939)	492	224	93	27	(18.753)	(24.795)
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	59.535	69.838	(43.341)	(35.174)	(3.358)	(6.936)	6.669	6.580	(1.191)	(1.322)	18.314	32.986
MRV Patrimar Galeria LTDA.	59.620	49.613	(35.262)	(29.083)	(12.008)	(7.176)	3.425	(92)	(1.389)	(1.001)	14.386	12.261
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	4.090	66.326	(2.907)	(30.867)	(1.217)	(3.851)	822	435	(112)	(1.448)	676	30.595
Pq Belle Nature SPE LTDA.	21.692	44.591	(20.725)	(25.963)	(4.351)	(6.375)	1.400	629	(502)	(935)	(2.486)	11.947
Top Taguatinga II SPE LTDA.	738	4.330	(1.704)	(13.195)	(940)	(5.083)	768	1.149	(58)	(173)	(1.196)	(12.972)
Outras 36 SPEs - Controle Compartilhado	43.800	52.385	(48.236)	(62.976)	(19.039)	(28.382)	6.057	10.077	(1.257)	3.951	(18.675)	(24.945)
Total	205.842	284.367	(165.042)	(212.366)	67.128	9.679	(38.938)	(63.403)	7.046	22.405	76.036	40.682

(*) Operação de cisão conforme descrito na letra (a) acima.

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Em 31 de dezembro de 2018, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada MDI, Urbamais e da controlada em conjunto LOG, foram eliminados resultados não realizados conforme segue: (i) MDI: lucros não realizados de zero (R\$15.142 em 31 de dezembro de 2017); (ii) Urbamais: lucros não realizados de R\$1.348 (R\$1.365 em 31 de dezembro de 2017); (iii) LOG: prejuízos não realizados de zero, (R\$7.585 em 31 de dezembro de 2017). Os lucros não realizados da Urbamais são decorrentes de operações de venda de terrenos.

Conforme mencionado na letra (a) acima, com a operação de cisão da LOG, foram reconhecidos a totalidade dos saldos de resultados não realizados da MDI (transações anteriormente realizadas com a LOG) e da MRV com a referida empresa.

O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de “*impairment*”, conforme requerimentos do CPC 01, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/18		31/12/17	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de Afetação)	5.986.487	43,90%	6.143.457	42,20%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	174.000	1,28%	195.970	1,35%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	707.644	5,19%	706.471	4,85%
Outras sociedades	720.186	5,28%	574.407	3,95%
Empreendimentos com segregação	7.588.317	55,65%	7.620.305	52,35%
Empreendimentos sem segregação	6.048.574	44,35%	6.938.195	47,65%
Total do Consolidado	13.636.891	100,00%	14.558.500	100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

Individual	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:					
Custo:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	28.152	2.104	(569)	-	29.687
Aeronaves e veículos em uso	23.290	214	-	-	23.504
Máquinas e equipamentos	120.784	138.544	(1.033)	1.318	259.613
Móveis e utensílios	3.030	-	(102)	-	2.928
Equipamentos e instalações de informática	6.836	241	-	-	7.077
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	50.528	6.629	(21.795)	3.923	39.285
Obras em andamento	3.982	4.541	(2)	(3.871)	4.650
Total Custo	236.602	152.273	(23.501)	1.370	366.744
Depreciação acumulada:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12.233	2.435	(408)	-	14.260
Aeronaves e veículos em uso	547	1.698	-	-	2.245
Máquinas e equipamentos	20.725	23.383	(674)	206	43.640
Móveis e utensílios	2.356	156	(50)	-	2.462
Equipamentos e instalações de informática	5.644	461	-	-	6.105
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	37.978	7.635	(20.504)	4	25.113
Total da depreciação acumulada	79.483	35.768	(21.636)	210	93.825
Total do imobilizado líquido	157.119	116.505	(1.865)	1.160	272.919
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:					
Total do imobilizado líquido	117.958	47.457	(8.222)	(74)	157.119

Consolidado	Inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:					
Custo:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	31.962	5.957	(1.076)	-	36.843
Aeronaves e veículos em uso	23.290	214	-	-	23.504
Máquinas e equipamentos	124.427	140.187	(1.533)	-	263.081
Móveis e utensílios	3.102	8	(121)	-	2.989
Equipamentos e instalações de informática	6.882	250	(19)	-	7.113
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	90.908	13.331	(37.633)	9.067	75.673
Obras em andamento	9.179	6.548	(4)	(9.067)	6.656
Total Custo	289.750	166.495	(40.386)	-	415.859
Depreciação acumulada:					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12.758	3.129	(557)	-	15.330
Aeronaves e veículos em uso	547	1.698	-	-	2.245
Máquinas e equipamentos	21.450	23.611	(857)	-	44.204
Móveis e utensílios	2.412	160	(61)	-	2.511
Equipamentos e instalações de informática	5.660	466	(8)	-	6.118
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	64.238	15.601	(35.242)	-	44.597
Total da depreciação acumulada	107.065	44.665	(36.725)	-	115.005
Total do imobilizado líquido	182.685	121.830	(3.661)	-	300.854
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:					
Total do imobilizado líquido	139.986	52.052	(9.353)	-	182.685

Conforme descrito na nota 2.2 (k), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 13,40%; (ii) aeronaves e veículos em uso: 10,02%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 19,99%; (vi) plantão de vendas, lojas e apartamentos modelo: 29%. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$183.880, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$29.992 no Individual e Consolidado (R\$46.599 em 31 de dezembro de 2017).

10. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

Individual	Inicial	Adição	Trans-ferência	Final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	85.108	1.298	11.255	97.661
Licença de uso de software	52.961	2.149	-	55.110
Intangível em desenvolvimento	19.136	22.708	(11.255)	30.589
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	<u>181.205</u>	<u>26.155</u>	<u>-</u>	<u>207.360</u>
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	49.267	14.713	-	63.980
Licença de uso de software	45.174	4.132	-	49.306
Total amortização acumulada	<u>94.441</u>	<u>18.845</u>	<u>-</u>	<u>113.286</u>
Total Intangível	<u>86.764</u>	<u>7.310</u>	<u>-</u>	<u>94.074</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:				
Total Intangível	<u>85.953</u>	<u>811</u>	<u>-</u>	<u>86.764</u>

Consolidado	Inicial	Adição	Trans-ferência	Final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	85.384	1.408	11.429	98.221
Licença de uso de software	52.965	2.149	-	55.114
Intangível em desenvolvimento	19.704	23.521	(11.429)	31.796
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	<u>182.053</u>	<u>27.078</u>	<u>-</u>	<u>209.131</u>
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	49.318	14.877	-	64.195
Licença de uso de software	45.176	4.133	-	49.309
Total amortização acumulada	<u>94.494</u>	<u>19.010</u>	<u>-</u>	<u>113.504</u>
Total Intangível	<u>87.559</u>	<u>8.068</u>	<u>-</u>	<u>95.627</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:				
Total Intangível	<u>86.188</u>	<u>1.371</u>	<u>-</u>	<u>87.559</u>

O valor classificado em “marcas e patentes” é representado pela aquisição do direito de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, cujo valor contratual está suportado em estudos econômicos. Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista sua amortização. Esta avaliação está fundamentada na imprevisibilidade do período durante o qual este ativo gerará benefícios econômicos para o Grupo.

A taxa média anual de amortização para “desenvolvimento de software” e “licença de uso de software” é de 20%. A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Individual	Consolidado
2019	<u>22.737</u>	<u>23.071</u>
2020	<u>17.398</u>	<u>17.706</u>
2021	<u>13.114</u>	<u>13.421</u>
2022	<u>9.601</u>	<u>9.907</u>
2023	<u>7.224</u>	<u>7.522</u>
Total	<u>70.074</u>	<u>71.627</u>

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Debêntures (a)	1.874.064	1.494.648	1.934.347	1.494.648
Empréstimos e financiamentos (b)	582.153	1.377.218	944.483	2.004.231
(-) Custo de captação	(14.770)	(25.820)	(15.812)	(26.534)
Total (d)	2.441.447	2.846.046	2.863.018	3.472.345
Circulante	325.342	667.423	415.527	841.824
Não circulante	2.116.105	2.178.623	2.447.491	2.630.521
	2.441.447	2.846.046	2.863.018	3.472.345

(a) Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como segue:

Emissão	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)	Valor originalmente captado
9ª (1ª série)	Única	17.273	03/17	Semestral	Semestral	02/19 a 02/20	CDI + 1,50%	CDI + 1,95%	172.730
9ª (2ª série)	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%	497.270
9ª (3ª série) (*)	Única	8.000	03/17	Única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%	80.000
11ª (1ª série)	Única	36.450	09/17	Única	Semestral	09/20	CDI + 1,00%	CDI + 1,17%	364.500
11ª (2ª série)	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%	214.300
11ª (3ª série) (*)	Única	12.120	09/17	Semestral	Semestral	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%	121.200
12ª (1ª série)	Única	29.870	08/18	Única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%	298.700
12ª (2ª série)	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%	51.300
12ª (3ª série)	Única	10.913	08/18	Única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%	109.130
12ª (4ª série)	Única	8.307	08/18	Única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%	83.070
2ª (Urbanais)	Única	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%	60.000

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).

A 10ª emissão de debêntures foi efetuada para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado no item (b) abaixo.

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

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como segue:

	31/12/18					31/12/17	
	9ª emissão	11ª emissão	12ª emissão	Total Individual	2ª emissão (Urbamais)	Total Consolidado	Total Individual e Consolidado
Amortização:							
1 ano	40.512	12.745	17.057	70.314	283	70.597	41.490
2 anos	246.179	283.770	-	529.949	-	529.949	51.819
3 anos	198.908	107.150	-	306.058	19.998	326.056	684.319
4 anos	186.008	107.150	-	293.158	20.001	313.159	306.058
Após 4 anos	-	132.385	542.200	674.585	20.001	694.586	410.962
Total	671.607	643.200	559.257	1.874.064	60.283	1.934.347	1.494.648
Custo de captação:							
1 ano	(1.878)	(1.501)	(640)	(4.019)	(140)	(4.159)	(4.109)
2 anos	(1.494)	(1.227)	(579)	(3.300)	(129)	(3.429)	(4.118)
3 anos	(1.576)	(585)	(633)	(2.794)	(141)	(2.935)	(2.995)
4 anos	(390)	(516)	(639)	(1.545)	(141)	(1.686)	(2.161)
Após 4 anos	-	(309)	(441)	(750)	(82)	(832)	(1.214)
Total	(5.338)	(4.138)	(2.932)	(12.408)	(633)	(13.041)	(14.597)
Total líquido	666.269	639.062	556.325	1.861.656	59.650	1.921.306	1.480.051

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 são como segue:

Emissão	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
12ª (1ª série)	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	298.700
12ª (2ª série)	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 a 07/25	CDI + 1,70%	51.300
12ª (3ª série)	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	109.130
12ª (4ª série)	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	83.070
Total Individual							542.200
2ª (Urbamais)	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	60.000
Total Consolidado							602.200

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em agosto de 2018, a Companhia realizou a 12ª emissão de debêntures, com captação total de R\$542.200 conforme condições detalhadas na letra (a) acima e quitou antecipadamente valores parciais da 1ª série da 9ª e 11ª emissão de debêntures, no valor total de R\$185.930.

A movimentação das debêntures é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	1.480.051	336.185	1.480.051	336.185
Captações	542.200	1.450.000	602.200	1.450.000
Encargos financeiros provisionados	134.294	102.233	136.769	102.233
Ajuste ao valor justo	6.852	-	6.852	-
Custo na captação de recursos	(3.188)	(16.970)	(3.898)	(16.970)
Amortização do custo na captação de recursos	5.382	2.629	5.459	2.629
Pagamento de principal	(185.930)	(330.000)	(185.930)	(330.000)
Pagamento de encargos financeiros	(118.005)	(64.026)	(120.197)	(64.026)
Saldo final	1.861.656	1.480.051	1.921.306	1.480.051

(b) Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Modalidade:				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	374.750	825.493	394.762	865.518
Capital de giro	-	30.054	-	30.054
Financiamentos à construção	182.301	479.773	524.619	1.066.761
Financiamento FINAME	-	659	-	659
Leasing	25.102	41.239	25.102	41.239
	582.153	1.377.218	944.483	2.004.231
(-) Custo de captação	(2.362)	(11.223)	(2.771)	(11.937)
Total	579.791	1.365.995	941.712	1.992.294

Em 31 de dezembro de 2018, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
CRI (10ª emissão de debêntures) (*)	07/17	Parcela única	Parcela única	07/19	CDI	102% CDI	102,00% CDI + 0,76%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	02/16	Semestrais	Semestrais	02/18 a 02/23	CDI	CDI + 2,03%	CDI + 2,28%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	06/16	Semestrais	Mensais	06/20 a 06/21	CDI	CDI + 1,60%	CDI + 2,21%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	10/16	Mensal	Semestrais	08/19 a 11/19	CDI	CDI + 1,20%	CDI + 2,44%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	12/16	Trimestrais	Trimestrais	06/18 a 01/19	CDI	CDI + 1,30%	CDI + 1,75%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	12/16	Anuais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI	CDI + 1,15%	CDI + 1,93%
Financ. à construção (**)	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financ. à construção	Diversos	Diversos	Diversos	02/16 a 01/23	TR	TR + 8,00% a 8,84%	TR + 8,00% a 8,84%
Leasing	Diversos	Mensais	Mensais	03/17 a 09/22	CDI	CDI + 2,00% a 2,85%	CDI + 2,00% a 2,85%

(*) Conforme mencionada no item (a) acima, a Companhia efetuou a 10ª emissão de debêntures que lastreou esta operação de CRI.

(**) Conforme mencionada na nota 25(b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atreladas à TR mais spread fixo, ao CDI.

Em 2018, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$819.094, que apresentavam vencimentos entre julho de 2018 e maio de 2022, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,00% a TR + 10,52% a.a.

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Leasing	03/18	Mensais	Mensais	08/18 a 03/21	CDI + 2,80%	1.757
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Diversos	06/18 a 08/22	TR + 8,00% a 8,30%	726.054
Total Individual						727.811
Financiamentos à construção	Diversos	Diversos	Diversos	06/18 a 01/23	TR + 8,00% a 8,30%	789.416
Total Consolidado						1.517.227

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	1.365.995	1.499.596	1.992.294	1.977.455
Captações	727.811	990.435	1.517.227	1.759.021
Encargos financeiros provisionados	85.906	152.977	123.736	204.694
Custo na captação de recursos	-	(4.915)	-	(5.146)
Amortização do custo na captação de recursos	8.856	10.390	9.161	10.690
Pagamento de principal	(1.492.277)	(1.139.733)	(2.543.499)	(1.761.188)
Pagamento de encargos financeiros	(116.500)	(142.755)	(157.207)	(193.232)
Saldo final	579.791	1.365.995	941.712	1.992.294

(c) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2018, são como segue:

	Consolidado			
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing
Real / aval	-	166.018	-	25.102
Real / direitos creditórios	-	-	524.619	-
Sem garantias	1.934.347	228.744	-	-
Total (*)	1.934.347	394.762	524.619	25.102
				2.878.830

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 9.

(d) Vencimentos

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço				
1 ano	325.342	667.423	415.527	841.824
2 anos	692.170	484.568	859.529	791.857
3 anos	429.374	875.541	551.270	1.015.584
4 anos	311.454	379.653	333.196	381.866
Após 4 anos	683.107	438.861	703.496	441.214
Total	2.441.447	2.846.046	2.863.018	3.472.345

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures e alguns financiamentos e empréstimos têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras. Para efeitos do cálculo da dívida líquida de alguns instrumentos contratuais, o saldo de disponibilidades não inclui aplicações no Banco Inter S.A. (parte relacionada da Companhia) e o endividamento inclui fianças e avais.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2018, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (*covenants*) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2018, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(f) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Encargos financeiros brutos	237.189	278.487	288.330	340.263
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(120.844)	(122.010)	(207.330)	(224.936)
Investimentos	(41.046)	(43.305)	-	(60)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	75.299	113.172	81.000	115.267
Encargos financeiros				
Saldo inicial	484.186	446.781	506.731	461.764
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Financiamentos	41.008	46.799	82.911	101.625
Debêntures e empréstimos	120.882	118.516	124.419	123.371
Encargos financeiros capitalizados	161.890	165.315	207.330	224.996
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(105.902)	(97.314)	(182.961)	(175.906)
Resultado de equivalência patrimonial	(32.983)	(30.596)	(1.671)	(4.123)
Saldo final	507.191	484.186	529.429	506.731
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	341.035	326.093	521.951	497.582
Investimentos (nota 8)	166.156	158.093	7.478	9.149
	507.191	484.186	529.429	506.731

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 8,09% a.a. (10,99% a.a. em 31 de dezembro de 2017).

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Aquisições a prazo	3.158.692	2.278.596	3.671.479	2.800.177
Ajuste a valor presente	(63.183)	(22.330)	(69.017)	(25.905)
Total	3.095.509	2.256.266	3.602.462	2.774.272
Circulante	647.585	616.946	819.511	741.828
Não circulante	2.447.924	1.639.320	2.782.951	2.032.444
	3.095.509	2.256.266	3.602.462	2.774.272

Em 31 de dezembro de 2018, do total das contas a pagar de terrenos, R\$1.480.080 no Individual e R\$1.831.806 no Consolidado, refere-se a permuta financeira (R\$916.585 e R\$1.309.057 em 31 de dezembro de 2017, no Individual e Consolidado, respectivamente).

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b), calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

As aquisições pós-fixadas são principalmente atualizadas pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e pela Taxa Referencial (TR).

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2018, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.218.501 no Individual e Consolidado, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.316.258 em 31 de dezembro de 2017).

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço				
1 ano	647.585	616.946	819.511	741.828
2 anos	1.057.767	1.141.323	1.279.623	1.471.482
3 anos	541.009	272.060	596.412	313.376
4 anos	266.469	105.593	291.163	119.160
Após 4 anos	582.679	120.344	615.753	128.426
Total	3.095.509	2.256.266	3.602.462	2.774.272

13. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Adiantamentos por recebimentos	47.220	44.216	81.485	92.499
Adiantamentos por permutas	606.528	728.416	887.645	1.057.753
	653.748	772.632	969.130	1.150.252
Circulante	216.269	354.141	312.469	565.341
Não circulante	437.479	418.491	656.661	584.911
	653.748	772.632	969.130	1.150.252

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2018, do total de adiantamentos por permutas, R\$352.789 no Individual e Consolidado, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$302.329 em 31 de dezembro de 2017).

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço				
1 ano	216.269	354.141	312.469	565.341
2 anos	249.143	237.549	370.987	336.172
Após 2 anos	188.336	180.942	285.674	248.739
Total	653.748	772.632	969.130	1.150.252

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

	31/12/18	31/12/17
Período após a data do balanço		
1 ano	719.167	610.674
2 anos	33.520	29.861
	752.687	640.535

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Salários e ordenados	11.737	10.825	25.331	18.962
Encargos sociais	10.364	10.537	20.992	16.207
Provisão de férias, 13º salário e encargos	36.420	36.016	68.997	60.336
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	23.203	15.197	23.738	15.709
Outros	639	3.321	1.221	5.677
Total	82.363	75.896	140.279	116.891

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

15. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Imposto de renda e contribuição social	6.270	4.477	13.794	12.768
PIS e COFINS a recolher	31.793	22.695	39.923	29.342
Impostos e contribuições retidos de terceiros	6.719	4.966	11.492	9.940
Impostos e contribuições retidos sobre salários	6.021	5.637	7.553	7.174
Outros	358	1.849	387	2.280
Total	51.161	39.624	73.149	61.504

Em 31 de dezembro de 2018, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$77.257 e R\$107.405 no Individual e no Consolidado, respectivamente (R\$98.216 e R\$129.357 em 31 de dezembro de 2017), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

16. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Circulante	22.135	25.471	42.564	49.025
Não circulante	47.955	44.298	94.683	95.554
Total	70.090	69.769	137.247	144.579

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2018 e de 2017. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Individual					
Circulante	25.471	53.220	(52.899)	(3.657)	22.135
Não circulante	44.298	-	-	3.657	47.955
Total – exercício 2018	69.769	53.220	(52.899)	-	70.090
Total – exercício 2017	70.990	50.211	(51.432)	-	69.769
Consolidado					
Circulante	49.025	91.513	(98.845)	871	42.564
Não circulante	95.554	-	-	(871)	94.683
Total – exercício 2018	144.579	91.513	(98.845)	-	137.247
Total – exercício 2017	140.078	87.773	(83.272)	-	144.579

17. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Individual						
Cíveis	37.134	61.375	(18.065)	(55.564)	6.466	31.346
Trabalhistas	32.718	29.243	(9.993)	(23.385)	6.302	34.885
Tributárias	774	508	(418)	(440)	119	543
Ambientais	-	28	(4)	(17)	1	8
Total – exercício 2018	70.626	91.154	(28.480)	(79.406)	12.888	66.782
Total – exercício 2017	69.881	61.216	(22.369)	(50.456)	12.354	70.626
Consolidado						
Cíveis	56.372	114.691	(27.900)	(100.579)	9.777	52.361
Trabalhistas	38.552	36.551	(11.940)	(30.599)	6.737	39.301
Tributárias	879	667	(533)	(594)	132	551
Ambientais	2	137	(5)	(119)	1	16
Total – exercício 2018	95.805	152.046	(40.378)	(131.891)	16.647	92.229
Total – exercício 2017	97.652	93.881	(32.154)	(80.206)	16.632	95.805

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais do Grupo, segregados por natureza, são como segue:

	Individual				Consolidado			
	31/12/18		31/12/17		31/12/18		31/12/17	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Natureza:								
Cível	17.863	3.451	18.075	3.482	29.583	5.400	28.619	4.950
Trabalhista	2.297	573	2.845	635	3.434	803	4.349	931
Tributária	556	45	503	14	647	49	569	16
Criminal	108	-	71	-	127	-	77	-
Ambiental	122	1	108	-	187	3	165	1
Total	20.946	4.070	21.602	4.131	33.978	6.255	33.779	5.898

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves, aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas e ao pagamento de corretagens.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, os quais têm essencialmente as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$113.773 e R\$203.444 no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018 (R\$146.807 e R\$261.646 em 31 de dezembro de 2017, no Individual e Consolidado, respectivamente). Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados.

A Administração do Grupo, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

18. Partes relacionadas

(a) Aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto ao Banco Inter S.A. (Inter), empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da Companhia) no valor de R\$151.218 e R\$145.029, respectivamente, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, foram de R\$9.774 e R\$14.348, representando percentuais médios de 105,75% do CDI e 106,44% do CDI, respectivamente.

Em 29 de julho de 2016, a LOG Commercial Properties e Participações S.A. efetuou a 9ª emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$135.000, representadas por 135 debêntures no valor nominal unitário de R\$1.000, com remuneração equivalente ao CDI + 2,36% a.a. e vencimento até janeiro de 2018. As debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Companhia, e registradas na rubrica de "Títulos e valores mobiliários", pelo saldo de R\$31.212 em 31 de dezembro de 2017 e foram integralmente resgatadas em janeiro de 2018. Os rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram de R\$22 e R\$14.680, respectivamente.

(b) Dividendos, clientes e contas a pagar

Dividendos a receber

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Controlada:				
Urbama's Properties e Participações S.A.	66	178	-	-
Controlada em conjunto:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	-	1.645	-	1.645
Total	66	1.823	-	1.645

Cliente por prestação de serviços

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Controladas:				
Urbama's Properties e Participações S.A. (i)	53	60	-	-
MRV Construções Ltda (ii)	-	-	434	949
Controlada em conjunto:				
Prime Incorporações e Construções S.A. (i)	29	-	29	-
Outras partes relacionadas:				
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (iii)	35	35	35	35
Banco Inter S.A. (iv)	-	43	-	43
Sociedade por conta de participação e propósito específico	32	-	11	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	32	10	32	10
Total	181	148	541	1.037

- (i) A Companhia presta serviços administrativos para a LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), para a controlada Urbamais Properties e Participações S.A. e para as controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) e Prime Incorporações e Construções S.A. (PRIME). Em 31 de dezembro de 2018, o contrato com a LOG estabelece pagamento mensal de R\$4 por empreendimento daquela companhia ou de suas investidas (R\$3,7 em 31 de dezembro de 2017). Esse valor é atualizado anualmente pelo percentual médio praticado pela categoria no qual estão enquadrados os colaboradores da Companhia. O contrato tem prazo de três anos a partir de 02 de dezembro de 2016, quando foi renovado entre as partes. A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL e da PRIME é calculada mensalmente com base no valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na Companhia, multiplicado pela quantidade de operações executadas para estas empresas.
- (ii) Refere-se a serviços de construção prestados a controladas em conjunto. As transações no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 montam em R\$7.700, no Consolidado (R\$3.797 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017) e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção" (nota 22).
- (iii) A empresa MRV Serviços de Engenharia Ltda., é controlada pelo acionista da Companhia Rubens Menin Teixeira de Souza, mas não faz parte do Grupo. A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção.
- (iv) Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas descontadas junto ao banco de fornecedores da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as receitas por prestação de serviços (líquidas de impostos) para estas empresas descritas em (i), (iii) e (iv) montam em R\$4.534 e R\$4.289 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$4.397 e R\$4.107 em 31 de dezembro de 2017 no Individual e Consolidado, respectivamente) e foram registradas na rubrica "Outras receitas operacionais".

Fornecedores e contas a pagar

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Fornecedores</u>				
Controladas:				
MRV Construções Ltda. (i)	33.626	37.350	-	-
Lott, Oliveira Braga Advogados Associados (ii)	8	25	10	25
	33.634	37.375	10	25
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>				
LOG Commercial Properties e Participações S.A. ("LOG") (iii)	-	61.774	9.037	61.774
	-	61.774	9.037	61.774
<u>Contas a pagar por distrato de terreno</u>				
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (iv)	-	-	-	2.411
Total	-	-	-	2.411

- (i) Refere-se a valores a pagar por serviços de construção prestados para a Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as transações com a Companhia montam em R\$238.192 no Individual e R\$460.043 com a Companhia e controladas (R\$173.030 no Individual e R\$328.259 com a Companhia e

controladas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017), eliminadas no processo de consolidação.

- (ii) Refere-se a contrato de serviços advocatícios com a Lott, Oliveira Braga Advogados Associados, que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott. As despesas de honorários advocatícios para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram de R\$4.714 (R\$4.084 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017), e estão registradas na rubrica despesas gerais e administrativas.
- (iii) O saldo em 31 de dezembro de 2018, refere-se a compra de participação societária na empresa MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC"), efetuada em julho de 2018, pela MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda., entidade controlada pela Companhia. Nesta transação, foi celebrado acordo de quotistas que passou a caracterizar o controle compartilhado da LOG SJC. O contrato prevê o pagamento de R\$35.000, sendo R\$10.800 na data da aprovação da Prefeitura Municipal do projeto a ser desenvolvido na área e R\$24.200 vinculado à evento futuro ainda incerto. Desta forma, em julho de 2018, a Companhia registrou os efeitos referentes à compra da participação societária no valor de R\$10.800 na rubrica Investimentos.

Os valores contratuais são atualizados pelo IPCA (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo), desde a data de assinatura do referido instrumento, e serão pagos mensalmente, conforme segue:

- (i) R\$10.800: pagos em 24 parcelas, sendo a primeira paga na data da aprovação do loteamento pela prefeitura;
- (ii) R\$24.200: pagos em 48 parcelas, sendo a primeira paga caso seja aprovado pela prefeitura a alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial. Até o momento da aprovação, a LOG poderá optar, a seu critério, para os recebimentos representarem percentual específico do valor geral das vendas das unidades imobiliárias do empreendimento a ser construído no terreno que será desmembrado.

O saldo em 31 de dezembro de 2017, refere-se à terceira parcela do aumento de capital na LOG, quitada em 18 de janeiro de 2018, conforme detalhado na nota 8 (a).

- (iv) Em 03 de julho de 2017, a LOG Commercial Properties e Participações S.A. distratou contrato de compra e venda de terreno adquirido da controlada MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (MDI). Em razão do distrato a MDI pagou a LOG o montante total de R\$4.821, R\$2.540 correspondente à quantia originalmente paga pela LOG e R\$2.281 referente a atualização do CDI desde a data de cada pagamento realizado até a data do distrato, reconhecido na rubrica "Despesas financeiras". Este valor foi pago em 12 parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela paga naquela data.

A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, não há saldos em aberto. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as transações com a Companhia montam em R\$382 no Individual e Consolidado (R\$330 no mesmo período de 2017, no Individual e Consolidado).

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
<u>Créditos com empresas ligadas (i)</u>				
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporações e Construções S.A.	-	16.901	-	17.309
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	3.004	3.456	4.032
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	20.147	50.482	20.147	51.012
SPEs	545.144	347.449	18.522	14.184
Total	565.291	417.836	42.125	86.537
<u>Obrigação com empresas ligadas (ii)</u>				
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporações e Construções S.A.	-	-	(39.442)	(27.823)
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	(44.109)	(26.131)
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	-	-	(9.599)	(38.167)
SPEs	(22.541)	(36.964)	(17.628)	(24.255)
Total	(22.541)	(36.964)	(110.778)	(116.376)

- (i) As operações de crédito com controladas em conjunto e parceiros foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2018, R\$7.366 no Individual e Consolidado (R\$53.675 em 31 de dezembro de 2017), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 1,64% a 4% a.a., no Individual e Consolidado (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2017).

As operações de crédito com SPEs são referentes aos aportes operacionais da Companhia em controladas e controladas em conjunto, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em controladas em conjunto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

- (ii) As obrigações com controladas em conjunto e parceiros são referentes aos valores aportados por estes quotistas em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados.

As obrigações com SPEs são valores recebidos de controladas e controladas em conjunto e serão liquidados pela Companhia (Individual) essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos mútuos contraídos pela Companhia com controladas em conjunto.

Os saldos referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações e estão registrados na rubrica “Outras contas a pagar”, no passivo circulante.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são assim apresentadas:

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Controladas em conjunto:		
Prime Incorporação e Construções S.A.	949	72
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	34	33
Outras partes relacionadas:		
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	1.378	1.949
Total (nota 24)	2.361	2.054

Além dos valores supracitados, a Companhia possui saldos a receber de controladas, controladas em conjunto e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados nas rubricas “Outros ativos circulantes”, conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas e controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	1.536	252	1.626	414
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	542	1.497	691	1.677
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18	9	-	-
Urbamais Properties e Participações S.A.	325	38	-	-
Sociedades por conta de participação e propósito específico	25.784	31.832	824	2.502
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	-	-	-	2.176
Total	28.205	33.628	3.141	6.769

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos, descritas no item (i) acima contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$14.077 em 31 de dezembro de 2018 (R\$16.071 em 31 de dezembro de 2017).

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

(d) Contratos de aluguel

A Companhia e sua controlada Urbamais Properties e Participações S.A. mantêm contratos de aluguel referente ao prédio comercial da sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) e MA Cabaleiro Participações Ltda. (“MA Cabaleiro”). A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos ou conselheiros da Companhia. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2018, estabelece pagamento mensal total de R\$535 (R\$537 em 31 de dezembro de 2017). As despesas de aluguel registradas no resultado, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram de R\$5.869 (R\$5.853 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

As controladas em conjuntos MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. e Prime Incorporações e Construções S.A. mantêm contrato de aluguel referente a salas

comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação tem vigência até 31 de agosto de 2020, é reajustável pelo IGP-M e em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, estabelece pagamento mensal total de R\$8. As despesas de aluguel registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram de R\$86 (R\$65 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

<u>Garantias/Fianças/Avais</u>			
	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	30/01/2017	30/01/2019	10.364
	26/04/2017	15/04/2020	101.569
	19/12/2017	24/11/2020	130.993
	27/09/2018	27/09/2021	101.878
Prime Incorporações e Construções S.A.	13/05/2016	15/04/2019	72
	08/07/2016	15/05/2019	140
	26/07/2016	15/07/2019	177
	26/06/2018	28/06/2021	156.197
	27/09/2018	27/03/2019	4.075
	27/09/2018	27/09/2019	4.075
	27/09/2018	27/03/2020	4.075
	27/09/2018	28/09/2020	4.075
	27/09/2018	27/03/2021	4.075
	27/09/2018	27/09/2021	91.676
	27/09/2018	28/03/2022	112.066
Urbamais Properties e Participações S.A.	18/03/2016	06/03/2023	8.402
	29/12/2016	27/12/2019	20.012
	13/06/2018	06/06/2023	60.283
			<u>814.204</u>

(g) Remuneração do pessoal-chave

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

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	12.781	11.087	13.832	12.133
Participação nos lucros e resultados	9.281	6.079	9.491	6.280
Benefícios assistenciais	350	332	427	400
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	484	309	525	340
Plano de opção de ações	3.472	3.555	3.472	3.555
	<u>26.368</u>	<u>21.362</u>	<u>27.747</u>	<u>22.708</u>

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 19 de abril de 2018, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$29.500.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

(h) Maior acionista

Em 31 de dezembro de 2018, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 32,0% de suas ações (32,6% em 31 de dezembro de 2017).

(i) Interfronting e Fundo Primus

Em agosto de 2016, a Companhia adquiriu participações societárias da empresa Interfronting Corretora e Consultoria de Seguros Ltda. (Interfronting), controlada do Banco Inter S.A., no valor de R\$123, equivalente a 10% do total de cotas da empresa.

A Interfronting presta serviços de corretagem de seguros em diversos ramos. O montante de prêmios de seguros pagos pela Companhia para as seguradoras nas quais a Interfronting obteve comissão de corretagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi de R\$24.780 (R\$9.426 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

Em maio de 2018, a Companhia alienou a totalidade das participações societárias na Interfronting ao Banco Inter S.A. no valor de R\$304, valor patrimonial deste investimento, desta forma, sem efeitos no resultado.

O Fundo Primus, gerenciado pelo Banco Inter S.A., detém na composição da sua carteira, debêntures emitidas pela Companhia, no valor de R\$1.612 em 31 de dezembro de 2018 (R\$63 em 31 de dezembro de 2017).

(j) Lucros não realizados

Em junho de 2017, a controlada Urbamais Properties e Participações S.A. efetuou a venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos para controlada em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. no valor total de R\$8.520, apurando lucros no valor de R\$4.264, reconhecendo no resultado R\$3.704 equivalentes à evolução do empreendimento. A Companhia eliminou no reconhecimento da equivalência patrimonial desta controlada, resultados não realizados no valor de R\$1.352 decorrentes desta transação. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo a receber monta em R\$8.520 e está registrado na rubrica de Clientes. Este saldo estará sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	31/12/18	31/12/17
Capital social subscrito	4.079.770	4.769.945
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (em milhares)	444.139	444.139

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos (reduções) de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
<u>Exercício findo em 31 dezembro de 2018:</u>					
12/12/2018 Cisão LOG Commercial Properties e Participações S.A. (nota 8 (a))	-	-	(1.000.093)	4.079.770	444.139
19/04/2018 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	309.918	5.079.863	444.139
<u>Exercício findo em 31 dezembro de 2017:</u>					
28/04/2017 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	260.424	4.769.945	444.139

(b) Plano de opções de ações

O plano I de outorga de opções de compra de ações corresponde a 5% do total de ações do capital social da Companhia, limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2018 (mesma quantidade em 31 de dezembro de 2017).

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o plano II de outorga de opção de compra de ações da Companhia, com a concessão de até 6.500 mil opções de ações.

O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho

ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o plano.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
3	I	08/03/10	1.701	Até 5 anos	R\$ 11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	04/18
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R\$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R\$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/21
7	I	01/06/15	1.444	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/22
8	I	01/07/16	1.529	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/23
9	I	01/06/17	1.500	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/24
10	II	25/05/18	1.843	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/25

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 e informações complementares são demonstradas como segue:

Movimentação 2018 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	-	924	-	(20)	(904)	-
4	91	1.235	-	(9)	(104)	1.122
5	25	837	-	-	-	837
6	82	1.349	-	(16)	(8)	1.325
7	75	1.316	-	(11)	(2)	1.303
8	64	1.512	-	(6)	(2)	1.504
9	76	1.500	-	(11)	(1)	1.488
10	85	-	1.843	(9)	-	1.834
		8.673	1.843	(82)	(1.021)	9.413
Preço médio ponderado das opções		9,90	14,52	10,67	11,73	10,60

Movimentação 2017 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	97	1.178	-	(11)	(243)	924
4	132	1.493	-	(22)	(236)	1.235
5	54	1.328	-	(5)	(486)	837
6	87	1.421	-	-	(72)	1.349
7	77	1.403	-	-	(87)	1.316
8	65	1.524	-	-	(12)	1.512
9	78	-	1.500	-	-	1.500
		8.347	1.500	(38)	(1.136)	8.673
Preço médio ponderado das opções		8,83	14,80	10,87	8,50	9,90

Outras informações					
Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
4	1.122	-	-	-	0,6
5	837	-	-	-	1,9
6	1.325	987	-	-	3,0
7	220	856	792	1,0	4,0
8	251	1.274	2.171	2,0	5,0
9	171	1.725	4.114	3,0	6,0
10	92	1.639	6.736	4,0	7,0
2018	4.018	6.481	13.813	3,3	4,4
2017	3.568	6.365	11.919	3,2	4,2

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$242 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$122 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

Em 31 de dezembro de 2018, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 9.413 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,08% em relação ao total de ações da Companhia de 444.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, considerando a data de cada exercício, foi de R\$14,73 (R\$14,16 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Até 31 de dezembro de 2018, foram concedidas 95,07% e 28,35% do total de opções aprovadas pelos planos I e II, respectivamente (95,07% e zero, respectivamente, em 31 de dezembro de 2017).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram recebidos R\$12.217 (R\$4.615 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017) referentes a 1.703 mil opções exercidas em 2017 e 2018 (577 mil opções exercidas em 2017), e foram entregues 1.703 mil ações ordinárias (577 mil ações ordinárias em 2017), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) abaixo.

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programa							
	3	4	5	6	7	8	9	10
Preço de exercício	R\$ 11,80	R\$ 11,56	R\$ 5,91	R\$ 6,50	R\$ 6,84	R\$ 10,42	R\$ 14,80	R\$ 14,52
Taxa livre de risco	12,79%	9,57%	11,80%	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%
Duração do exercício em anos	8	7	7	7	7	7	8	8
Volatilidade anualizada esperada	50,11%	64,26%	61,12%	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 5,25	R\$ 4,17	R\$ 4,22	R\$ 4,00	R\$ 3,56	R\$ 4,97	R\$ 5,35	R\$ 5,05

A volatilidade esperada foi calculada pelo histórico da Companhia até a data do início de cada plano. A taxa de juros livre de risco foi baseada na remuneração anualizada de títulos públicos, considerando o prazo de vencimento das opções outorgadas, na data de início de cada plano.

(c) Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi aprovado pelo Conselho de Administração autorizar por 12 meses, a partir de 20 de dezembro de 2017, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 15.000 mil ações deste programa, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram transferidas 1.703 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (577 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade mil				Saldo final	Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquirida	Transferidas	Canceladas		
Exercício 2018:						
Ações ordinárias	2.291	2.540	(1.703)	-	3.128	38.662
Exercício 2017:						
Ações ordinárias	2.868	-	(577)	-	2.291	34.457

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi transferida uma perda líquida de R\$172 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (ganho de R\$428 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a controlada Urbamais Properties e Participações S.A. recomprou 1.182.627 ações de sua própria emissão, pelo valor total de R\$1.765 (378.477 ações pelo valor de R\$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação nas rubricas “Ações em tesouraria” e “Participações de acionistas não controladores” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme suas respectivas participações acionárias.

(d) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2018 (os de 2017 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2018	2017
Lucro do exercício	690.308	653.402
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(34.515)	(32.670)
Lucro disponível para distribuição	655.793	620.732
Dividendos propostos:		
Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição	163.948	155.183
Totais	163.948	155.183
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço –		
Líquido de ações em tesouraria – mil	441.011	441.848
Dividendos propostos por ação	0.3718	0.3512

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2016, no valor de R\$132.315, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 28 de abril de 2017 e pagos em 14 de junho de 2017, sendo R\$0,29984851 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 15 de maio de 2017.

Extraordinários

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor aproximado de R\$155.000, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em 27 de abril de 2018, no montante final de R\$154.914, sendo R\$0,34879569 por ação.

Em 21 de dezembro de 2018, foi pago R\$145.532 de dividendos extraordinários, sendo R\$0,33 por ação, com base na Proposta de Orçamento de Capital, aprovada na AGOE de 19 de abril de 2018.

(e) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$34.515 (R\$32.670 em 31 de dezembro de 2017), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(f) Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2018, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$475.933, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 19 de abril de 2018, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2017, no montante de R\$464.654, para esta reserva, e a capitalização desta reserva no montante de R\$309.918, sem emissão de novas ações.

Em 1º de janeiro de 2018, a Companhia reconheceu nesta rubrica do patrimônio líquido o efeito da adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9 (nota 3.1) no valor de R\$104.107.

(g) Reserva de capital

Os saldos da reserva de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (b) acima. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(h) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo no início do exercício	255.359	253.758
Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9 (nota 3.1)	(4.484)	-
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(43.071)	(45.175)
Ações em tesouraria adquiridas	(846)	(212)
Transações de capital	(30.646)	366
Participação nos lucros do exercício	67.829	46.622
Saldo no fim do exercício	244.141	255.359

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$30.646 (um aumento de R\$366 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017) e uma perda líquida de R\$15.912 (perda de R\$895 em 2017) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

20. Lucro por ação

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

	Individual e Consolidado	
	2018	2017
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do período	690.308	653.402
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	442.851	441.534
Lucro por ação básico - em R\$	1,55878	1,47985
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	690.308	653.402
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	442.851	441.534
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	2.198	2.552
Total de ações após efeito diluidor (mil)	445.049	444.086
Lucro por ação diluído - em R\$	1,55108	1,47134

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados dois segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente

pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e

- ii. Loteamentos urbanos (Urbamais): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento loteamento urbano, representado pela controlada Urbamais, não atende os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre o mesmo.

O segmento de propriedades para investimentos, representado pela LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) era um segmento independente que, em 12 de dezembro de 2018, foi segregado do Grupo mediante cisão parcial das ações detidas pela Companhia, conforme detalhado na nota 8 (a).

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	3.163.535	2.867.190	6.421.583	5.831.837
Unidades imobiliárias permutadas	26.260	38.279	41.165	91.211
Distratos	(370.881)	(550.204)	(845.771)	(977.956)
Provisão para risco de crédito	(48.702)	(54.257)	(87.368)	(84.587)
Receitas de serviços de construção	-	-	7.700	3.797
	2.770.212	2.301.008	5.537.309	4.864.302
Impostos sobre as vendas	(57.961)	(47.497)	(118.314)	(104.414)
Receita operacional líquida	2.712.251	2.253.511	5.418.995	4.759.888

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Receita líquida proveniente de unidades em construção	5.044.964	4.348.472
Custos dos imóveis vendidos em construção	(3.308.305)	(2.733.406)
Lucros reconhecidos	1.736.659	1.615.066

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são de R\$172.213 e R\$218.361, respectivamente.

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.

23. Custos e despesas operacionais

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (f))	(105.902)	(97.314)	(182.961)	(175.906)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.755.862)	(1.416.471)	(3.437.528)	(2.971.843)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.861.764)	(1.513.785)	(3.620.489)	(3.147.749)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(205.534)	(198.711)	(289.534)	(269.252)
Honorários da administração	(12.118)	(10.466)	(13.169)	(11.513)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(28.797)	(17.034)	(28.868)	(17.075)
Despesa com plano de opções	(6.481)	(6.365)	(6.481)	(6.365)
Comissões e corretagens	(65.236)	(51.772)	(131.915)	(112.323)
Consultorias e serviços	(60.181)	(61.191)	(82.169)	(83.425)
Propaganda e publicidade	(86.552)	(87.644)	(138.493)	(144.625)
Utilidades (água, luz e telefone)	(9.959)	(10.826)	(12.885)	(13.778)
Despesas de depreciação e amortização	(30.904)	(30.730)	(39.115)	(37.600)
Treinamentos	(3.203)	(2.777)	(3.252)	(2.797)
Outras despesas	(146.706)	(142.301)	(187.452)	(171.264)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(655.671)	(619.817)	(933.333)	(870.017)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(338.456)	(328.055)	(585.959)	(550.298)
Despesas gerais e administrativas	(317.215)	(291.762)	(347.374)	(319.719)
	(655.671)	(619.817)	(933.333)	(870.017)

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas:				
Contingências	(23.304)	(35.523)	(37.579)	(49.128)
Crédito imobiliário	(27.366)	(14.997)	(34.370)	(16.748)
Resultado na venda de imobilizado	(160)	(520)	(158)	(576)
Doações – Instituto MRV	(6.676)	(4.668)	(6.676)	(4.668)
Outras:				
Receitas (*)	5.188	71.776	6.543	72.828
Despesas	(20.116)	(50.751)	(23.142)	(44.268)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(72.433)	(34.683)	(95.382)	(42.560)

(*) O ano 2017 inclui o ganho com variação de percentual de participação na LOG Commercial Properties e Participações S.A, no valor de R\$46.482, reconhecido no terceiro trimestre de 2017, conforme descrito na nota 8 (a).

24. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11(f))	(75.299)	(113.172)	(81.000)	(115.267)
Taxas, tarifas e impostos	(6.171)	(5.621)	(11.331)	(9.841)
Outras despesas financeiras	(8.451)	(13.635)	(10.576)	(19.240)
	(89.921)	(132.428)	(102.907)	(144.348)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	105.266	178.189	126.931	205.902
Juros de contratos de mútuo (nota 18 (c))	2.361	2.054	2.361	2.054
Outras receitas financeiras	13.824	2.968	30.126	18.367
	121.451	183.211	159.418	226.323
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	42.680	36.632	80.119	56.707
	164.131	219.843	239.537	283.030
Resultado financeiro	74.210	87.415	136.630	138.682

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o

retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os índices de endividamento são conforme segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.441.447	2.846.046	2.863.018	3.472.345
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.666.106)	(2.236.323)	(2.427.974)	(3.094.238)
Dívida líquida	775.341	609.723	435.044	378.107
Patrimônio líquido ("PL")	4.630.445	5.541.762	4.874.586	5.797.121
Dívida líquida / PL	16,7%	11,0%	8,9%	6,5%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

		Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Ativos financeiros:					
Custo amortizado					
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.052.347	1.281.899	2.283.413	2.614.493
Créditos com empresas ligadas	18 (c)	565.291	417.836	42.125	86.537
Caixa e equivalentes de caixa	4	359.260	227.968	721.292	537.379
Clientes por prestação de serviços	6	3.927	1.439	3.910	2.432
Valor justo por meio do resultado - VJR					
(obrigatoriamente mensurado) (*)					
Fundos de investimentos restritos	5	1.098.912	1.591.519	1.407.134	1.935.129
Fundos de investimentos não restritos	5	18	30.421	18	30.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	5	24.569	23.862	24.619	24.477
Aplicações financeiras	4	67.308	175.723	73.560	175.744
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	17.447	4.172	17.922	4.697
Aplicação vinculada em poupança	5	112.851	152.755	198.163	357.013
Debêntures	5	-	31.212	-	31.212
Consórcio imobiliário	5	3.188	2.863	3.188	2.863
Passivos financeiros:					
Custo amortizado					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.224.612	2.846.046	2.646.183	3.472.345
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	3.095.509	2.256.266	3.602.462	2.774.272
Fornecedores		249.775	205.144	379.989	304.983
Contas a pagar por aquisição de investimento	18 (b)	-	61.774	9.037	61.774
Outras contas a pagar		53.609	90.271	167.902	238.478
Valor justo por meio do resultado					
(contabilidade de hedge) (**)					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	216.835	-	216.835	-

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

O Grupo não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures atrelados à variação da Taxa Referencial (TR) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mais *spread* fixo. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou pré-fixado pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 31 de dezembro de 2018, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	87.364	82.457	6.717	4.907	1.810
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	129.359	123.814	10.730	5.545	5.185
							<u>17.922</u>	<u>10.671</u>	<u>7.251</u>
								<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Ativo não circulante								<u>17.447</u>	<u>17.922</u>

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

Efeito no resultado						
Individual			Consolidado			
Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	
2018	6.702	4.078	10.780	6.656	4.074	10.730

Em 31 de dezembro de 2017, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/17	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Sw ap	07/16	12,15% / 97,16% CDI	06/18	66.667	68.342	66.986	-	1.356	-
Sw ap	07/16	12,00% / 96,75% CDI	07/18	50.000	52.966	51.388	-	1.578	-
Sw ap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	10.529	10.379	10.115	525	264	261
Sw ap	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	84.031	83.021	3.926	1.010	2.916
Sw ap	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	124.201	123.955	246	246	-
							<u>4.697</u>	<u>4.454</u>	<u>3.177</u>
								<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Ativo não circulante								<u>4.172</u>	<u>4.697</u>

Efeito no resultado						
Individual			Consolidado			
Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	
2017	3.589	1.085	4.674	3.762	1.097	4.859

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

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

Conforme detalhado na nota 2.2 (e), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório e após eventual ocorrência de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

$$\text{Método da compensação} = \frac{\text{Somatório da variação do valor justo do instrumento de } hedge}{\text{Somatório da variação do valor justo do item protegido.}}$$

Em outubro de 2018, o Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo do respectivo financiamento. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)		Item protegido 9ª emissão (3ª série)
Valor nominal	80.000		80.000
Data de início	03/17		03/17
Data de vencimento	02/22		02/22
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%

	Instrumento de <i>hedge</i> (swap)		Item protegido 11ª emissão (3ª série)
Valor nominal	121.200		121.200
Data de início	09/17		09/17
Data de vencimento	09/24		09/24
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

	Valores nocionais		Valor justo	Efeito no resultado
<i>Hedge</i> de valor justo	31/12/18	Taxas	31/12/18	2018
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(92.549)	(12.549)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(131.169)	(9.969)
Empréstimos financeiros e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(223.718)	(22.518)
		Pontas ativas		
Operação de <i>swap</i>	80.000	IPCA + 8,25%	92.549	12.549
Operação de <i>swap</i>	121.000	IPCA + 6,45%	131.169	9.969
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)	201.000		223.718	22.518
		Pontas passivas		
		132,20% CDI	(82.457)	(2.457)
		122,10% CDI	(123.814)	(2.614)
			(206.271)	(5.071)
		Posição líquida <i>swap</i>	17.447	17.447
		Posição líquida total	(206.271)	(5.071)

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures
TR	Aplicações financeiras	Empréstimos, financiamentos e contas a pagar por aquisição de terrenos
INCC / IGP-M	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos
IPCA	Contas a receber de clientes	Debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
INPC	-	Contas a pagar por aquisição de terrenos

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2018, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2019 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2018, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2018 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2018. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2019 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/18	Taxa anual estimada para 2019 (*)		Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável									
CDI	1.512.697	(2.339.855)	(827.158)	6,41%	6,55%	(i)	0,14%	(1.158)	(596)
IGP-M	99.155	(379.074)	(279.919)	7,55%	3,45%	(i)	-4,10%	11.477	5.904
INCC	592.428	(674.057)	(81.629)	3,83%	3,37%	(i)	-0,46%	375	375
TR	206.299	(557.882)	(351.583)	0,00%	0,01%	(i)	0,01%	(35)	(18)
IPCA	386.638	(308.133)	78.505	3,75%	3,37%	(i)	-0,38%	(298)	(153)
INPC	-	(21.981)	(21.981)	3,75%	3,37%	(i)	-0,38%	84	43
								10.445	5.555
Cenário I									
CDI	1.512.697	(2.339.855)	(827.158)	6,41%	8,19%		1,78%	(14.723)	(7.574)
IGP-M	99.155	(379.074)	(279.919)	7,55%	4,31%		-3,24%	9.069	4.665
INCC	592.428	(674.057)	(81.629)	3,83%	4,21%		0,38%	(310)	(310)
TR	206.299	(557.882)	(351.583)	0,00%	0,01%		0,01%	(35)	(18)
IPCA	386.638	(308.133)	78.505	3,75%	2,53%		-1,22%	(958)	(493)
INPC	-	(21.981)	(21.981)	3,75%	4,21%		0,46%	(101)	(52)
								(7.058)	(3.782)
Cenário II									
CDI	1.512.697	(2.339.855)	(827.158)	6,41%	9,83%		3,42%	(28.289)	(14.552)
IGP-M	99.155	(379.074)	(279.919)	7,55%	5,18%		-2,37%	6.634	3.413
INCC	592.428	(674.057)	(81.629)	3,83%	5,06%		1,23%	(1.004)	(1.004)
TR	206.299	(557.882)	(351.583)	0,00%	0,02%		0,02%	(70)	(36)
IPCA	386.638	(308.133)	78.505	3,75%	1,69%		-2,06%	(1.617)	(832)
INPC	-	(21.981)	(21.981)	3,75%	5,06%		1,31%	(288)	(148)
								(24.634)	(13.159)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Projeção para o ano 2019.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI e IGP-M, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2019.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	832.770	1.103.409	702.162	1.643.770	4.282.111
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	5.235	4.543	2.276	-	12.054
Passivos não remunerados	476.145	796.360	422.762	564.673	2.259.940
Total	1.314.150	1.904.312	1.127.200	2.208.443	6.554.105
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	991.779	1.291.030	830.205	1.671.743	4.784.757
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	5.385	4.543	2.276	-	12.204
Passivos não remunerados	708.655	989.347	468.483	610.943	2.777.428
Total	1.705.819	2.284.920	1.300.964	2.282.686	7.574.389

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

O Grupo não possui ativos e passivos indexados a moedas estrangeiras.

(e) Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação a contas a receber, é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2. (e).

(f) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

(g) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

	Individual			Consolidado		
	31/12/2018			31/12/2018		
	Valor contábil	Valor justo (*)	Diferença	Valor contábil	Valor justo (*)	Diferença
Instrumentos Financeiros						
Debêntures						
CDI + 1,00% a 2,30% a.a.	1.650.377	1.677.966	(27.589)	1.710.660	1.738.249	(27.589)
IPCA + 6,45% a 8,25% a.a.	223.687	224.267	(580)	223.687	224.267	(580)
Total	1.874.064	1.902.233	(28.169)	1.934.347	1.962.516	(28.169)
Certificados de recebíveis imobiliários						
CDI + 1,15% a 2,03% a.a.	263.118	263.582	(464)	283.130	283.594	(464)
102% do CDI	111.632	112.661	(1.029)	111.632	112.661	(1.029)
Total	374.750	376.243	(1.493)	394.762	396.255	(1.493)
Financiamentos						
À construção – TR + 8% a 8,84% a.a.	182.301	182.301	-	516.217	516.217	-
À construção – TR + 13,29% a.a.	-	-	-	8.402	8.402	-
Total	182.301	182.301	-	524.619	524.619	-
Leasing						
CDI + 2,00% a 2,85% a.a.	25.102	25.241	(139)	25.102	25.241	(139)
Total Geral - (sem custo de captação)	2.456.217	2.486.018	(29.801)	2.878.830	2.908.631	(29.801)

	Individual			Consolidado		
	31/12/2017			31/12/2017		
	Valor contábil	Valor justo (*)	Diferença	Valor contábil	Valor justo (*)	Diferença
Instrumentos Financeiros						
Debêntures						
CDI + 1,00% a 2,30% a.a.	1.285.870	1.301.292	(15.422)	1.285.870	1.301.292	(15.422)
IPCA + 6,45% a 8,25% a.a.	208.778	214.183	(5.405)	208.778	214.183	(5.405)
Total	1.494.648	1.515.475	(20.827)	1.494.648	1.515.475	(20.827)
Certificados de recebíveis imobiliários						
CDI + 0,40% a 2,03% a.a.	825.493	823.287	2.206	865.518	863.312	2.206
Empréstimos de capital de giro						
113% do CDI	30.054	30.054	-	30.054	30.054	-
Financiamentos						
À construção – TR + 8% a 12% a.a.	479.773	479.773	-	1.056.383	1.056.383	-
À construção – TR + 13,29% a.a.	-	-	-	10.378	10.378	-
Finame – Pré-fixado 9,5% a.a.	659	659	-	659	659	-
Total	480.432	480.432	-	1.067.420	1.067.420	-
Leasing						
CDI + 2,00% a 2,85% a.a.	41.239	41.115	124	41.239	41.115	124
Total Geral - (sem custo de captação)	2.871.866	2.890.363	(18.497)	3.498.879	3.517.376	(18.497)

(*) Calculado a valor justo com mensuração de nível 2.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures		
CDI + 1,00% a 2,30%	CDI + 0,61% a 1,70%	02/20 a 07/25
IPCA + 6,45% a 8,25%	IPCA + 5,89% a 6,13%	02/22 a 09/24
Certificados de recebíveis imobiliários		
CDI + 1,15% a 2,03%	CDI + 1,15% a 1,59%	01/19 a 02/23
102% do CDI	102% do CDI	07/19
Empréstimos e financiamentos		
Financiamentos		
À construção		
TR + 13,29%	TR + 13,29%	03/23
TR + 8% a 8,84%	TR + 8% a 8,84%	01/23
Leasing		
CDI + 2,00% a 2,85%	CDI + 1,63% a 5,11%	11/19 a 09/22

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Imposto de renda (IRPJ)	11.180	13.860	26.569	30.782
Contribuição social (CSLL)	5.832	7.235	13.857	15.965
PIS	3.311	4.129	7.739	8.823
COFINS	15.504	19.290	35.762	40.783
Total	35.827	44.514	83.927	96.353
Circulante	21.689	25.593	49.799	54.802
Não circulante	14.138	18.921	34.128	41.551
	35.827	44.514	83.927	96.353

A movimentação do IRPJ e CSLL ativo e passivo diferidos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	(21.095)	(23.148)	(46.747)	(45.967)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido (adoção do CPC 48 / IFRS 9)	1.092	-	2.036	-
Resultado do período	2.991	9.559	4.285	6.726
Compensação de tributos	-	(7.506)	-	(7.506)
Saldo final	(17.012)	(21.095)	(40.426)	(46.747)

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(37.144)	(39.882)	(61.230)	(66.122)
(-) Adiantamentos de clientes	1.146	1.108	1.818	1.653
Valor líquido	(35.998)	(38.774)	(59.412)	(64.469)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	579	288	579	288
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	13.148	13.798	13.148	13.798
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados	5.259	3.100	5.259	3.100
(-) Outras provisões	-	493	-	536
Passivos - Créditos líquidos	(17.012)	(21.095)	(40.426)	(46.747)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, é como segue:

	Individual	
	2018	2017
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	744.984	695.840
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(253.295)	(236.586)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>		
Equivalência patrimonial	186.453	177.888
Patrimônios de afetação	17.439	12.048
Outras (adições) exclusões permanentes	(5.273)	4.212
Despesa no resultado	(54.676)	(42.438)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	(57.667)	(51.997)
Diferida	2.991	9.559
	(54.676)	(42.438)

	Consolidado	
	2018	2017
Receita de incorporação imobiliária - controladas	2.744.492	2.506.565
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	(52.694)	(48.126)
Receitas financeiras - controladas (**)	(12.909)	(14.658)
IRPJ e CSLL nas controladas	(65.603)	(62.784)
IRPJ e CSLL no Individual	(54.676)	(42.438)
Outros	(150)	51
Despesa no resultado	(120.429)	(105.171)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	(124.714)	(111.897)
Diferida	4.285	6.726
	(120.429)	(105.171)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (p).

(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2018 e de 2017, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (f))	161.890	165.315	207.330	224.996
Dividendos propostos (nota 19 (d))	163.948	155.183	163.948	155.183
Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing	1.757	27.197	1.757	27.197
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19)	309.918	260.424	309.918	260.424
Capital subscrito e ainda não integralizado em controlada em conjunto (nota 8 (a))	-	61.774	-	61.774

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	27.069.490	44.121.314
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(25.838.709)	(41.935.080)
Distratos - receitas estornadas	5.702	9.881
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(25.833.007)	(41.925.199)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.236.483	2.196.115
(ii) Receita de indenização por distratos	58	105 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	6.205	10.595 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	5.702	9.881
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.414)	(9.358)
Receita indenização por distratos	(58)	(105)
Passivo - devolução por distrato	230	418
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	9.176.454	16.104.779
Custo incorrido:		
Custos de construção	(8.452.140)	(14.826.180)
Distratos - custos de construção	2.914	5.115
(b) Custo incorrido líquido	(8.449.226)	(14.821.065)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	727.228	1.283.714
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	2.239.405	4.049.813
(b) Custo incorrido	(1.058.844)	(2.078.461)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	1.180.561	1.971.352

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	10.755.953
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	199.091
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	276.017
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	639.631
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	328.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.712.045
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finance/Leasing em andamento.	24.152
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	120.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.090
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	27.477
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	868.805
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	13.140
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	73.817
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	353.628
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	947
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	95.685
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	103.355
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	312.805
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	255.740
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	5.113

30. Compromisso

A Companhia usualmente faz investimentos de marketing em agremiações e atividades ligadas ao esporte. No momento, encontra-se em fase de negociação para aquisição do *naming rights* do novo estádio do Clube Atlético Mineiro bem como contratação de patrocínios esportivos adicionais, com o mesmo clube. A conclusão e formalização desta transação está sujeita à obtenção das aprovações para construção do estádio pelo Clube Atlético Mineiro, sendo que a materialização do investimento não será feita sem que antes ocorram todos os trâmites que dispõem o Estatuto e as Políticas da Companhia.

Em função do exposto acima, nenhuma provisão referente a essa transação foi registrada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

31. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 28 de fevereiro de 2019 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.