

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e conforme as “IFRS’s”. Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as “IFRS”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na Nota Explicativa nº 11, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 14 de março de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

## 2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

### a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

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

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

## 2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

## 2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R\$).

## 2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

**Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

**Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16;

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2017, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

## 2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos.

b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

d) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

#### Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

e) Passivos financeiros

São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar.

- i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza.
- ii) Empréstimos e financiamentos - após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

f) Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

## 2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

## 2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

## 2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

## 2.13. Imposto de renda e contribuição social

### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.



No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda “IRPJ” e a contribuição social “CSLL”, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

#### 2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

#### 2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### 2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:  
O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

#### 2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

#### 2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

#### 2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

#### 2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17.

#### 2.21. Normas e interpretações emitidas pelo CPC / IASB

A administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção das novas normas vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
IFRS 9 (CPC 46) – Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 (CPC 6 R2) - Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 15 (CPC 47) – Receita de Contrato com Cliente	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion Method), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, informando que a OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento da receita, para determinados contratos, serem durante a construção e não em um momento específico quando ocorre a entrega da unidade habitacional. Assim, o referido Ofício orienta que enquanto o processo de discussão da OCPC 04 (R1) não for concluído, a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Companhia aguarda a solução do tema sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável.

Em relação ao IFRS 9, a administração não identificou efeitos relevantes decorrente de sua adoção.

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

### 3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

#### a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2017 e de 2016

Em 1º de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 20% de participação na Mônaco Incorporação S.A. por R\$16.077, passando a deter 80% de participação e o controle.

Em 20 de outubro de 2016, a Companhia adquiriu de terceiros 45% de participação na Serra Azul Incorporadora Ltda. por R\$4.118, passando a deter 90% da participação e o controle.

Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 15% de participação na Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$13.030, passando a deter 85% da participação e o controle.

Em 2 de outubro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 13,75% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A por R\$43.190, passando a deter 41,25% de participação, sem obter o controle.

Em 12 de dezembro de 2017, a Companhia adquiriu de terceiros 90% de participação e o controle da Pisa Incorporação SPE Ltda. por R\$27.344. A Companhia alocou o excesso do preço pago, preliminarmente na mais valia de terrenos. A mensuração final será efetuada no transcorrer do exercício de 2018, contudo não são esperadas reclassificações relevantes.

O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remensuração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	2017		2016	
	Ares da Praça	Phaser	Mônaco	Serra Azul
		(***)		
Caixa e equivalentes de caixa	6.182	5.153	4.579	647
Contas a receber de clientes	47.541	28.506	40.361	3.958
Imóveis a comercializar	62.812	32.072	44.487	8.945
Outros ativos	1.973	1.154	946	65
Contas a pagar	(2.363)	(2.077)	(4.255)	(8.833)
Financiamento imobiliário	-	(12.933)	-	-
Adiantamentos de clientes	-	(426)	-	-
Impostos diferidos	(1.857)	(1.030)	-	-
Provisão para garantia	(1.157)	(357)	(2.433)	-
Outros passivos	(14)	(1.322)	(2.903)	(469)
Ativos líquidos	113.117	48.740	80.782	4.313
Valor pago pela participação adicional	(13.030)	(43.190)	(16.077)	(4.118)
Créditos adquiridos	-	-	-	3.839
Participação original detida	(61.623)	-	(43.183)	(661)
Participação dos acionistas não controladores	(16.968)	-	(16.156)	(431)
Efeito de compra vantajosa e remensuração da participação original (*)	21.496	5.550	5.366	2.942

b) Aquisição de controlada no exercício de 2016

Em 15 de agosto, foi adquirida de terceiros 100% de participação da empresa Scipião Incorporadora SPE Ltda., por R\$11.482. Os ativos na data da aquisição foram avaliados da seguinte forma:

	Valor justo
Terrenos (**)	12.400
Outros custos relacionados ao empreendimento	2.750
Valor pago por 100% de participação	<u>(11.482)</u>
Efeito de compra vantajosa (*)	<u>3.668</u>

(\*) classificado em “outras receitas operacionais, liquidas”. O efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos foi constituído à alíquota de 34% sobre o efeito registrado.

(\*\*) conforme laudo emitido por avaliador independente.

(\*\*\*) Os valores justos estão apresentados considerando a participação adquirida, haja vista não ter obtido o controle da sociedade.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixa e bancos	5.310	3.360	44.623	53.609
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	<u>13.977</u>	<u>20.781</u>	<u>26.226</u>	<u>50.266</u>
	<u>19.287</u>	<u>24.141</u>	<u>70.849</u>	<u>103.875</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 96% a 100,5% do CDI (100% a 100,5% do CDI em 31 de dezembro de 2016).

#### 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2017 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Aplicações em CDB's	70% a 102% do CDI	71.167	145.727	78.722	161.359
Aplicações em fundos de investimentos não exclusivos (*)	95,4% a 106,8% do CDI	<u>363.092</u>	<u>298.518</u>	<u>411.942</u>	<u>298.621</u>
		<u>434.259</u>	<u>444.245</u>	<u>490.664</u>	<u>459.980</u>

(\*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

## 6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	664.903	388.572
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	68.887	528.988
Duplicatas a receber – serviços	<u>1.528</u>	<u>1.665</u>
	<u>735.318</u>	<u>919.225</u>
 Circulante (Nota Explicativa nº 10)	 <u>347.542</u>	 <u>622.340</u>
Não circulante (Nota Explicativa nº 10)	<u>387.776</u>	<u>296.885</u>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2017, no montante de R\$2.531 (R\$18.645 em 31 de dezembro de 2016). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 4,8% ao ano (5,9% ao ano em 31 de dezembro de 2016) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
<u>Ano</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
2018	-	93.925
2019	90.284	55.042
2020	70.854	41.945
A partir de 2021	<u>226.638</u>	<u>105.973</u>
	<u>387.776</u>	<u>296.885</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
A vencer	567.102	875.819
Vencidos:		
Até 30 dias	9.662	14.276
De 31 a 60 dias	46.001	4.881
De 61 a 90 dias	11.162	2.558
De 91 a 120 dias	14.178	21.047
Acima de 120 dias	<u>124.230</u>	<u>35.542</u>
	205.234	78.304
Provisão para distrato	<u>(37.018)</u>	<u>(34.898)</u>
	<u>735.318</u>	<u>919.225</u>

Em 31 de dezembro de 2017, do total de títulos vencidos, 79,7% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Demonstrações Financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

## 7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Imóveis concluídos	513.312	630.480
Imóveis em construção	57.528	220.956
Terrenos para novas obras	788.635	748.531
Encargos financeiros	28.441	41.339
Adiantamento para fornecedores	<u>173</u>	<u>472</u>
	<u>1.388.089</u>	<u>1.641.778</u>
Circulante	<u>781.341</u>	<u>1.042.903</u>
Não circulante	<u>606.748</u>	<u>598.875</u>

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2019 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

## 8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	29.486	17.522	31.142	18.887
Outros	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>1.674</u>	<u>591</u>
	<u>29.486</u>	<u>17.528</u>	<u>32.816</u>	<u>19.478</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>3.288</u>	<u>1.956</u>
Não circulante	<u>29.486</u>	<u>17.522</u>	<u>29.528</u>	<u>17.522</u>

- (\*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente os valores solicitados, devidamente atualizados.

## 9. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Patrimônio			Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.113	20.363	13.750	(415)	(249)	8.250	7.674
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	12.983	947	12.036	(620)	(620)	12.036	11.806
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	29.944	1.252	28.692	706	706	28.692	33.298
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	30.848	914	29.934	182	182	29.934	29.751
Analisis Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	1.000	926	74	-	-	74	74
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	24.934	11	24.923	(274)	(274)	24.923	24.851
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	36.623	11.217	25.406	2.471	2.471	25.406	23.727
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b) (c)	85,00%	88.251	4.413	83.838	10.636	7.911	71.262	66.046
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	10.738	7	10.731	(57)	(57)	10.731	-
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	22.492	135	22.357	493	493	22.357	21.658
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.070	4.950	30.120	2.603	1.301	15.060	13.759
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	5	-	5	(17)	(17)	5	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.092	7	16.085	(98)	(98)	16.085	16.008
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.259	202	5.057	(123)	(61)	2.528	2.548
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.971	532	35.439	(891)	(446)	17.719	18.105
Cabreuva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.191	65	28.126	(190)	(190)	28.126	28.058
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.495	271	14.224	(335)	(335)	14.224	14.559
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	2.585	384	2.201	(37)	(37)	2.201	62
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	20.966	941	20.025	(265)	(265)	20.025	23.605
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.215	70	7.145	1.175	1.175	7.145	6.450
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	322	83	239	(44)	(22)	120	2.202
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	23.795	1.217	22.578	1.323	1.323	22.578	24.429
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	1.935	3	1.932	(57)	(57)	1.932	1.895
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	37.234	1.959	35.275	32	32	35.275	35.423
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.749	99	6.650	208	208	6.650	6.492
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	-
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	470.059	221.795	248.264	(15.696)	(10.987)	173.785	173.258
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	44.352	1.202	43.150	3.436	3.436	43.150	39.969
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	10.228	268	9.960	456	456	9.959	9.593
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	222	14	208	(119)	(119)	208	140
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	8.322	2.194	6.128	(3.526)	(3.526)	6.128	9.653
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	25.230	741	24.489	351	351	24.489	24.138
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	48.839	13.168	35.671	7.649	3.825	17.836	15.273
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.825	1.493	27.332	1.671	1.671	27.332	23.626
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	189.400	17.534	171.866	290.996	290.996	171.866	317.455
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.603	750	853	20	12	512	500
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	59.430	8.713	50.717	3.681	3.681	50.717	47.312
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	23.728	458	23.270	547	547	23.270	22.722
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	34.537	129	34.408	(2)	(2)	34.408	32.073
Grauna Incorporadora S.A.	99,99%	3.811	8	3.803	(78)	(78)	3.803	3.807
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	59.756	4	59.752	(307)	(307)	59.752	58.280
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.580	4	8.576	(245)	(245)	8.576	8.454
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.987	-	5.987	(1)	(1)	5.987	5.987
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	57.075	6	57.069	3	2	28.535	28.099
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	118	-	118	(2)	(2)	118	-
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.349	29	2.320	1	1	1.856	1.855
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	8.516	3.853	4.663	3.614	1.807	2.332	524
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	49.853	5.225	44.628	7.387	7.387	44.628	37.661
Juquei Incorporadora Ltda.	75,00%	9.733	-	9.733	6	4	7.300	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	20.930	48	20.882	(1.748)	(1.748)	20.882	19.873
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.887	461	10.426	240	240	10.426	10.186
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	28.938	700	28.238	1.613	1.613	28.238	26.679
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.082	13.000	3.082	(90)	(90)	3.082	-
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	13.412	129	13.283	593	593	13.283	12.690
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	78.669	2.236	76.433	13.784	13.784	76.433	67.394
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	46.284	15.207	31.077	2.245	2.245	31.077	28.382
London Incorporadora Ltda.	99,99%	8.015	1.891	6.124	(36)	(36)	6.124	-
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	175.884	1.735	174.149	(763)	(763)	174.149	166.177
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.964	874	38.090	(595)	(595)	38.090	38.990
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	88.614	12.875	75.739	8.405	8.405	75.739	63.402
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	16.784	5.004	11.780	23	23	11.780	-
Mix Residencial Ltda.	99,99%	3	-	3	(1)	(1)	3	2
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.443	2.997	33.446	11.657	11.657	33.446	33.803
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	59.033	5.714	53.319	10.339	8.272	42.655	63.183
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	17.772	23	17.749	(15)	(15)	17.749	17.765



Controladora								
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
<b>Sociedades controladas</b>	<b>Direta - %</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Líquido</b>	<b>Exercício</b>	<b>Patrimonial</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	17.302	599	16.703	12	12	16.703	16.690
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	35.615	1.987	33.628	3.985	3.985	33.628	29.642
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.950	3.511	18.439	(64)	(64)	18.439	18.503
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b)	41,25%	444.634	118.101	326.533	(2.869)	(884)	134.695	98.664
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.695	103	25.592	(243)	(243)	25.592	25.527
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.948	5	16.943	(401)	(401)	16.943	16.937
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	90,00%	26.463	678	25.785	-	-	23.207	-
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.885	162	16.723	(174)	(174)	16.723	16.982
Puebla Incorporadora Ltda. (a)	65,00%	135.043	86.649	48.394	21.315	13.854	31.456	17.589
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	94.187	3.097	91.090	7.465	7.465	91.090	102.424
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	20.154	1.884	18.270	604	604	18.270	17.666
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda. (a)	50,00%	12.714	3.684	9.030	211	106	4.515	4.410
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	14.614	88	14.526	(302)	(302)	14.526	14.288
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.702	797	905	130	117	815	752
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	16.985	1.497	15.488	(1.229)	(1.229)	15.488	15.149
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	3.431	343	3.088	1.837	1.653	2.779	1.790
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	14.556	12	14.544	(338)	(338)	14.544	2.872
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	17.617	301	17.316	(1.162)	(1.162)	17.316	18.478
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	20.875	208	20.667	(228)	(178)	15.787	15.500
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.122	1.870	252	(28)	(14)	126	170
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	20.732	3.265	17.467	(2.127)	(2.127)	17.467	19.645
Tec Vendas Consult. Imóveis Ltda. (d)	99,99%	1.981	2.207	(226)	(6.416)	(6.190)	-	809
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	55.702	15.641	40.061	(6.094)	(6.094)	40.061	40.505
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.452	473	9.979	242	242	9.979	9.738
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	31.936	4.246	27.690	3.056	3.056	27.690	24.455
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	25.793	1.101	24.692	1.970	1.970	24.692	22.723
Treviso Incorporadora Ltda. (d)	90,00%	6.497	7.053	(556)	(945)	(349)	-	349
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	53.499	58	53.441	(1.148)	(1.148)	53.441	51.716
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	69.369	853	68.516	(744)	(744)	68.516	57.925
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	74.715	50	74.665	(4.711)	(4.711)	74.665	74.442
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	4.994	10	4.984	(33)	(33)	4.984	4.966
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99%	35.567	11.003	24.564	(25)	(25)	24.564	2.704
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.302	269	30.033	(528)	(528)	30.033	29.810
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.614	408	21.206	286	286	21.205	20.919
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	88.412	4.561	83.851	4.792	4.792	83.851	79.059
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.467	5.332	12.135	(2.901)	(2.901)	12.135	12.406
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.829	249	9.580	571	571	9.580	9.009
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	1.325	322	1.003	439	439	1.003	564
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	28.972	824	28.148	1.401	1.401	28.148	27.013
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	452	1	451	(4.728)	(4.728)	451	5.167
<b>Subtotal</b>						<b>361.553</b>	<b>2.798.160</b>	<b>2.749.342</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>30.768</b>	<b>30.041</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>2.828.928</b>	<b>2.779.383</b>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras;
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;
- (c) Aquisição de controle da sociedade em 2017, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.
- (d) A participação no patrimônio líquido está classificada em provisão para perdas nos investimentos, no passivo circulante.

Consolidado								
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>	<b>Participação</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Líquido</b>	<b>Exercício</b>	<b>Patrimonial</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Phaser Incorporação SPE S.A. (b)	41,25%	444.634	118.101	326.533	(2.869)	(884)	134.695	98.664
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda. (a)	70,00%	88.251	4.413	83.838	10.636	5.271	-	66.046
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.075	6	57.069	3	2	28.535	28.099
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.971	532	35.439	(891)	(446)	17.719	18.105
J.J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda (a)	50,00%	8.516	3.853	4.663	3.614	1.807	2.332	524
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	20.875	208	20.667	(228)	(173)	15.816	15.500

Consolidado								
				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
<u>Sociedades controladas em conjunto</u>	<u>Participação</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.259	202	5.057	(123)	(61)	2.528	2.548
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	35.070	4.950	30.120	2.603	1.301	15.060	13.759
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	48.839	13.168	35.671	7.649	3.825	17.836	15.273
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.603	750	853	20	12	512	500
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.113	20.363	13.750	(415)	(249)	8.250	7.674
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.122	1.870	252	(28)	(14)	126	170
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	322	83	239	(44)	(22)	120	2.202
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	135.043	86.649	48.394	21.315	13.854	31.456	17.601
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda. (a)	50,00%	12.714	3.684	9.030	211	106	4.515	4.410
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	21.878	86	21.792	(658)	(148)	9.806	8.973
<b>Subtotal</b>						<b><u>24.181</u></b>	<b><u>289.306</u></b>	<b><u>300.048</u></b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b><u>7.732</u></b>	<b><u>6.405</u></b>
<b>Total de investimentos</b>							<b><u>297.038</u></b>	<b><u>306.453</u></b>

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2016	AFAC's e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Compra de Controle / baixa	Dividendos	Outras Reclassificações	Compra Vantajosa	Saldo final 31/12/2017
Controladora	2.749.342	227.509	361.553	-	(570.975)	3.685	27.046	2.798.160
Consolidado	300.048	48.849	24.181	(61.342)	(24.178)	1.748	-	289.306

Composição da “mais-valia”:

<u>“Mais-valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades</u>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	18.899	-	-	-
Garcima Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	219	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	6.159	2.773	6.159	2.773
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)	-	97	-	97
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	189	429	189	429
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (i)	-	315	-	315
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Monaco Incorporação S.A. (ii)	-	5.557	-	-
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	1.048	2.455	1.048	2.455
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda (ii)	-	16.320	-	-
Serra Azul Incorporadora Ltda (ii)	-	1.540	-	-
Pisa Incorporadora Ltda (i)	<u>4.137</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>30.768</u>	<u>30.041</u>	<u>7.732</u>	<u>6.405</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo ocasionou compra vantajosa, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

## 10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 6)	347.542	622.340
Contas a receber - % não realizado	<u>28.303</u>	<u>159.396</u>
	<u>375.845</u>	<u>781.736</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota Explicativa nº 6)	387.776	296.885
Contas a receber - % não realizado	<u>63.279</u>	<u>72.663</u>
	<u>451.055</u>	<u>369.548</u>
Passivo circulante:		
Adiantamento de clientes - % não realizado	<u>14.411</u>	<u>12.254</u>

b) Resultado a apropriar - estimativa

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receita bruta vendas a apropriar	110.693	254.887
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(4.700)	(10.574)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(67.403)</u>	<u>(139.127)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>38.590</u>	<u>105.186</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2017, 2016 e anos anteriores.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Valores acumulados:		
Receita bruta de vendas apropriadas (ii)	136.421	856.574
(-) Ajuste a valor presente	(2.531)	(18.645)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(82.351)</u>	<u>(423.429)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>51.539</u>	<u>414.500</u>

(ii) Receita bruta apropriada

Refere-se à receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de dezembro de 2017 e 2016, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos anteriormente a 2017 e 2016.

(iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, desde o início do lançamento até 31 de dezembro de 2017.

d) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2017, 72,6% do total do ativo consolidado (70,6% em 2016).

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela “TR”, acrescida de juros que variam entre 8,5% a 9,2% a.a, com vencimento final previsto para até janeiro de 2020, no montante de R\$235.651 em 31 de dezembro de 2017, sendo R\$125.789 no circulante e R\$109.862 no não circulante (R\$353.465 sendo R\$224.958 no circulante e R\$128.507 no não circulante em 31 de dezembro de 2016).

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atreladas com índices financeiros da Companhia.

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2019.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	<u>Saldo inicial</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros</u> <u>Pagos</u>	<u>Juros</u> <u>Incorridos</u>	<u>Saldo final</u> <u>31/12/2017</u>
Empréstimos e financiamentos	353.465	438.589	(557.242)	(36.948)	37.787	235.651

## 12. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de</u> <u>atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	385	385
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	13.000	-
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	1.260	-
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	5.000	-
Siena Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	-	6.480
Vale do Paraíba Inc. Ltda.	Brooklin	-	852	-
Venezia Incorporadora Ltda.	Moema	-	11.000	-
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	IGPM	-	62.029
Outras			<u>531</u>	<u>216</u>
			<u>32.028</u>	<u>69.110</u>
Circulante			<u>27.028</u>	<u>7.081</u>
Não circulante			<u>5.000</u>	<u>62.029</u>

Em 31 de dezembro de 2017, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2018, exceção ao terreno adquirido pela controlada Crown Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2012. O vencimento das parcelas classificadas no não circulante está previsto para o ano de 2019.

### 13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

#### a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	16.944	17.473	743.466	981.917
CSLL diferida	4.236	4.368	13.722	16.399
PIS e Cofins diferidos	1.525	1.573	6.500	7.879
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.730</u>	<u>19.913</u>
	<u>5.761</u>	<u>5.941</u>	<u>35.952</u>	<u>44.191</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.346</u>	<u>26.177</u>
Não circulante	<u>5.761</u>	<u>5.941</u>	<u>21.606</u>	<u>18.014</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2019 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

#### b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>359.411</u>	<u>230.162</u>	<u>384.199</u>	<u>248.447</u>
Alíquota - 34%	(122.200)	(78.255)	(130.628)	(84.472)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	122.928	79.828	8.222	13.398
Efeito de outras exclusões	9.409	5.635	9.409	5.635
Efeito sobre adições	(11.300)	(7.412)	(1.536)	(4.652)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	91.799	53.926
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	<u>580</u>	<u>255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total dos impostos	<u>(583)</u>	<u>51</u>	<u>(22.734)</u>	<u>(16.165)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(763)	-	<u>(27.684)</u>	<u>(17.322)</u>
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>180</u>	<u>51</u>	<u>4.950</u>	<u>1.157</u>
Taxa efetiva	<u>(0,2%)</u>	<u>-</u>	<u>(5,9%)</u>	<u>(6,5%)</u>

- (i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

#### 14. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Ativo não circulante (*):</b>				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	868	137	-	-
Ares da Praça Empreend. Imob. Ltda	-	385	-	385
Alefico Administração e Participações S.A	-	-	-	-
Outros	<u>294</u>	<u>74</u>	<u>100</u>	<u>98</u>
	<u>1.162</u>	<u>596</u>	<u>100</u>	<u>483</u>
<b>Passivo circulante (*):</b>				
Alfenas Incorporadora Ltda.	28.283	27.528	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	14.933	7.263	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.406	1.431	1.406	1.431
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	15.315	15.400	15.315	15.400
CCISA07 Incorporadora Ltda.	-	2.060	-	2.060
Crown Incorporadora Ltda.	26.248	21.353	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	21.355	16.655	-	-
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	7.505	11.415	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	21.368	20.963	-	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	155.859	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.051	26.591	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	19.523	17.818	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.485	11.596	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	18.675	6.900	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.093	10.733	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	36.603	-	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34.193	30.696	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.120	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.075	17.465	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.492	16.282	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	23.649	8.994	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.680	19.811	1.333	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.726	13.351	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	13.927	12.847	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.909	9.074	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	-	1.287	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.141	8.196	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	13.003	17.869	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	47.871	19.134	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.195	9.135	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	14.630	9.030	-	-
Outros	<u>48.106</u>	<u>29.020</u>	<u>630</u>	<u>615</u>
	<u>713.419</u>	<u>419.897</u>	<u>18.684</u>	<u>19.506</u>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$209 em 2017 (R\$204 em 2016), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros;
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 31 de dezembro de 2017 e 2016, com o seu saldo a receber registrado em “Títulos a receber”. Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros; e,
- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$4.226 (R\$4.886 em 31 de dezembro de 2016).

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2017 R\$5.395 e R\$11.781 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.285 e R\$11.658 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2016).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2017 o total era de R\$34.008, sendo R\$25.381 cíveis e R\$8.627 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2016 R\$52.919, sendo R\$34.285 cíveis e R\$18.634 trabalhistas).

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017 o capital social é de R\$1.356.704 (R\$1.356.704 em 31 de dezembro de 2016), dividido em 165.001.783 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2016).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

Através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2016, foi aprovado o aumento de capital social em R\$136.704, mediante a capitalização de parte da reserva de expansão, com a emissão de 7.943.317 novas ações ordinárias, dentro do limite autorizado.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2017 o saldo é de R\$164.383 (e em 31 de dezembro de 2016 é de R\$146.442).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo é de R\$1.025.372 (em 31 de dezembro de 2016 é de R\$1.210.262).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2016, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$50.000 relativos ao resultado do exercício de 2015.

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$125.538 relativos ao resultado do exercício de 2016.

Em Reunião do Conselho de Administração de 1º de dezembro de 2017, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo adicional de R\$440.555 oriundos da Reserva de lucros – denominada Reserva de expansão.



A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é a seguinte:

	Controladora	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro líquido do exercício	358.828	230.213
Reserva legal - 5%	<u>(17.941)</u>	<u>(11.511)</u>
	340.887	218.702
Dividendos propostos - 25%	(85.222)	(54.676)
Reserva de expansão	<u>(255.665)</u>	<u>(38.488)</u>
Parcela à disposição da Assembleia geral	<u>-</u>	<u>(125.538)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

g) Parcela a disposição da Assembleia Geral

Em 31 de dezembro de 2016, havia excesso de reservas de lucros em relação ao capital social de R\$125.538, o qual em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, foi deliberado sua distribuição como dividendos.

## 17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

Com o aumento da quantidade de ações mencionadas na Nota Explicativa nº 16.a, a seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	Controladora	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	358.828	230.213
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>165.002</u>	<u>161.510</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>2,17</u>	<u>1,43</u>

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

## 18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.289.936	936.103
Receita de locações e de serviços prestados	<u>33.969</u>	<u>22.996</u>
Total da receita operacional bruta	<u>1.323.905</u>	<u>959.099</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(320.445)	(372.298)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(23.137)</u>	<u>(14.574)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(343.582)</u>	<u>(386.872)</u>
Receita líquida	<u>980.323</u>	<u>572.227</u>

## 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(507.664)	(277.331)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(35.778)	(20.261)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.237)</u>	<u>(4.532)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(545.679)</u>	<u>(302.124)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(41.507)	(35.818)
Despesas com stands de vendas	-	-	(11.426)	(4.787)
Despesas com unidades em estoque	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19.359)</u>	<u>(14.373)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(72.292)</u>	<u>(54.978)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(20.433)	(20.166)	(27.763)	(27.415)
Despesas com benefícios a empregados	(3.606)	(3.295)	(5.654)	(5.275)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.792)	(3.076)	(1.845)	(3.318)
Despesas com serviços prestados	(8.559)	(10.911)	(18.002)	(18.940)
Despesas com aluguéis e condomínios	(3.675)	(2.982)	(3.675)	(2.982)
Despesas com conservação de imóveis	(321)	(376)	(396)	(474)
Despesas com taxas e emolumentos	(199)	(155)	(1.416)	(1.686)
Despesas com licenças e softwares	(3.367)	(801)	(3.496)	(873)
Demais despesas	<u>(5.774)</u>	<u>(4.293)</u>	<u>(14.010)</u>	<u>(14.704)</u>
	<u>(47.726)</u>	<u>(46.055)</u>	<u>(76.257)</u>	<u>(75.667)</u>
Outras receitas operacionais, líquidas:				
Ganho em investimentos com compra vantajosa	27.046	11.976	27.046	11.976
Amortização de mais valia	(28.719)	(16.569)	(2.602)	(3.846)
Outras despesas e receitas operacionais	<u>2.544</u>	<u>4.706</u>	<u>(2.146)</u>	<u>(3.712)</u>
	<u>871</u>	<u>113</u>	<u>22.298</u>	<u>4.418</u>

## 20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2017, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o exercício de 2017, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$10.550, sendo R\$9.645 fixos e R\$905 variáveis (R\$10.840, sendo R\$9.156 fixos e R\$1.324 variáveis em 2016).

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	53.502	50.123	58.264	54.585
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	27.342	36.771
Outras receitas	<u>1.517</u>	<u>1.255</u>	<u>5.661</u>	<u>6.864</u>
	<u>55.019</u>	<u>51.378</u>	<u>91.267</u>	<u>98.220</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	(14)	(14.499)	(660)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(8.810)	(16.717)
Outras despesas	<u>(40)</u>	<u>-</u>	<u>(471)</u>	<u>(183)</u>
	<u>(40)</u>	<u>(14)</u>	<u>(23.780)</u>	<u>(17.560)</u>

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 22.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de 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 da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas Notas Explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

## 22.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(235.651)	(353.465)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>453.546</u>	<u>468.386</u>	<u>561.513</u>	<u>563.855</u>
Caixa líquido	<u>453.546</u>	<u>468.386</u>	<u>325.862</u>	<u>210.390</u>
Patrimônio líquido	<u>2.535.342</u>	<u>2.827.829</u>	<u>2.564.402</u>	<u>2.844.413</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,18</u>	<u>0,17</u>	<u>0,13</u>	<u>0,07</u>

## 22.3 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	19.287	24.141	70.849	103.875
Aplicações financeiras	434.259	444.245	490.664	459.980
Contas a receber	-	-	735.318	919.225
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.162	596	100	483
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.174	527	16.407	19.585
Empréstimos e financiamentos	-	-	235.651	353.465
Contas a pagar	1.512	773	48.095	48.160
Terrenos a pagar	-	-	32.028	69.110
Partes relacionadas	713.419	419.897	18.684	19.506

## 22.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

## 22.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

## 22.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

## 22.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2017, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 7,00% (CDI), 0,10% (TR), 4,56% (IGPM), 3,94% (IPCA), 4,50% (IGP-DI) e 4,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	31.377	23.532	15.688	36.182	27.137	18.091
Contas a receber	-	-	-	33.021	24.765	16.510
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (Acrécimo da TR)	-	-	-	236	295	353

## 22.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 3 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	143.598	114.760	258.358	235.651
Fornecedores	16.407	-	16.407	16.407
Terrenos a pagar	27.028	5.000	32.028	32.028

## 22.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

## 22.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2017 e 2016, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

### Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2017 e 2016, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

## 23. SEGUROS

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

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

## 24. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$60 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2017, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$77.986 (R\$152.017 em 2016), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

## 25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita bruta	708.766	84.489	615.138	874.610	1.323.904	959.099
Deduções da receita bruta	(33.399)	(59.725)	(310.182)	(327.147)	(343.581)	(386.872)
Receita líquida	675.367	24.764	304.956	547.463	980.323	572.227



	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(351.411)	(9.079)	(194.268)	(293.045)	(545.679)	(302.124)
Lucro bruto	<u>323.956</u>	<u>15.685</u>	<u>110.688</u>	<u>254.418</u>	<u>434.644</u>	<u>270.103</u>
Despesas com vendas	(13.549)	(6.815)	(58.743)	(48.163)	(72.292)	(54.978)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ativos:						
Contas a receber	71.680	95.922	663.638	823.303	735.318	919.225
Imóveis a comercializar	109.853	455.303	1.278.236	1.186.475	1.388.089	1.641.778
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	235.651	353.465	235.651	353.465
Adiantamento de clientes	-	-	14.411	12.254	14.411	12.254