

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 26 de março de 2019.

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

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

##### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

##### a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de

incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 9 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

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

b) Empresas não controladas

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle.

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

As empresas não controladas são imateriais para a Companhia.

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Por esse motivo, nas demonstrações financeiras individuais é feita a capitalização de juros incorridos pela controladora sobre os recursos aportados nas controladas para fazer face ao financiamento de seus empreendimentos imobiliários, gerando diferença em relação às demonstrações financeiras separadas (Nota 2.1(b))

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

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

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A partir de 1o de janeiro de 2018, o Grupo classifica seus ativos financeiros

sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

#### 2.6.2. Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros

#### 2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

A partir de 1o de janeiro de 2018, o Grupo passou a avaliar, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

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

#### 2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de

determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para "*Impairment*" de ativos financeiros (Nota 2.6.3).

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

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

## 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de

até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

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

#### 2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora (Nota 2.2.2).

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

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

#### 2.11. Provisões

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

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

#### 2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

## 2.13. Benefícios a empregados

### a) Obrigações de aposentadoria

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

### b) Remuneração com base em ações

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

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

### c) Participação nos resultados

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

## 2.14. Capital social

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

## 2.15. Ações em tesouraria

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

## 2.16. Reconhecimento da receita

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

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela CVM, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) para o reconhecimento da receita de venda de bens satisfazendo a obrigação de desempenho ao longo do tempo. .

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pelo ofício circular, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

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

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

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

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



b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.16.a).

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

O saldo das reservas de lucros, incluindo a reserva que existia para atender ao plano de investimentos, foi integralmente absorvido pelo prejuízo gerado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

## 2.21. Reclassificações

Para fins de elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 31 de dezembro 2018, a Companhia alterou a apresentação de itens do balanço patrimonial e da demonstração do resultado para melhor classificação.

Consequentemente, as cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2017 e de 1º de dezembro de 2017, foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

Balanço patrimonial

Consolidado			
01/12/17			
	Anteriormente <u>apresentadas</u>	<u>Reclassificação</u>	Valores <u>reclassificados</u>
Fornecedores	45.441	25.009	70.450
Demais contas a pagar	98.040	(25.009)	73.031

  

Consolidado			
31/12/17			
	Anteriormente <u>apresentadas</u>	<u>Reclassificação</u>	Valores <u>reclassificados</u>
Fornecedores	43.260	32.010	75.270
Demais contas a pagar	129.784	(32.010)	97.774

Demonstração do resultado

Consolidado			
31/12/2017			
	Anteriormente <u>apresentadas</u>	<u>Reclassificação</u>	Valores <u>reclassificados</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.363.792)	(21.893)	(1.385.685)
Provisões	(186.831)	21.893	(164.938)

## 2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março

de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de dezembro de 2017, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida das despesas operacionais. Segue abaixo, quadro comparativo da reclassificação da provisão constituída até 31 de dezembro de 2017, destacando a reclassificação dos efeitos no resultado, das despesas operacionais para o “Lucro bruto”:

	31 de dezembro de 2017			
	Originalmente reportado	Item 2.21	Efeitos do IFRS 15	Saldos reapresentados
Receita	1.583.950	-	(198.855)	1.385.095
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.363.792)	(21.893)	154.331	(1.231.095)
Lucro bruto	220.158	(21.893)	44.524	153.741

#### CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

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

As contas a receber pela venda de imóveis em construção, classificadas ao custo amortizado, correspondem a parcela da receita apropriada pela metodologia POC, que supera as parcelas já recebidas. Para essas contas a receber, a transferência da titularidade da unidade em construção apenas é efetuada por ocasião do recebimento integral do valor de venda, o que normalmente ocorre mediante o repasse do financiamento obtido pelo cliente junto às instituições financeiras, não tendo ocorrido aumento significativo de risco de crédito desde o reconhecimento inicial dos referidos créditos.

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuava o registro de provisão para "distratos" exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Conforme mencionado abaixo, em 31 de dezembro de 2017, com a entrada em vigor do CPC 48 / IFRS 9, houve impacto significativo na provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Segue abaixo, quadro comparativo da provisão constituída, destacando os efeitos do IFRS 9:

Ajuste nas cifras consolidadas no saldo do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores

	Em 1º de janeiro de 2017		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos reapresentados
Provisão nas contas a receber	(172.477)	(167.679)	(340.156)
Adição aos imóveis a comercializar	145.372	140.022	285.394
Constituição de contas a pagar/provisão	(26.867)	(35.980)	(62.847)
Posição líquida patrimonial	<u>53.972</u>	<u>63.637</u>	<u>117.609</u>

Efeitos durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2017:

	Em 31 de dezembro de 2017		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos reapresentados
Posição líquida em 1º de janeiro de 2017	53.972	63.637	117.609
Reversão de provisão	<u>44.477</u>	<u>(44.660)</u>	<u>(183)</u>
Posição líquida em 31 de dezembro de 2017	<u>98.449</u>	<u>18.978</u>	<u>117.427</u>

Segue abaixo os quadros comparativos entre as demonstrações financeiras originalmente reportadas e os saldos ajustados pelos efeitos do IFRS 9/CPC 48:

<u>Balanco Patrimonial</u>	Controladora		
	Em 01/01/2017 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	Originalmente reportado	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo Reapresentado
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Total dos ativos circulantes	115.403	-	115.403
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	2.701.709	(56.728)	2.644.981
Outros ativos não circulantes	272.836	-	272.836
Total dos ativos não circulantes	2.974.545	(56.728)	2.917.817
TOTAL DOS ATIVOS	3.089.948	(56.728)	3.033.220
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Total dos passivos circulantes	398.844	-	398.844
Total dos passivos não circulantes	564.166	-	564.166
Total do patrimônio líquido dos acionistas	2.126.938	(56.728)	2.070.210
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.089.948	(56.728)	3.033.220

  

<u>Balanco Patrimonial</u>	Consolidado		
	Em 01/01/2017 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	Originalmente reportado	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo Reapresentado
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Contas a receber	1.676.853	(167.679)	1.509.174
Estoques	1.687.091	140.022	1.827.113
Outros ativos circulantes	645.046	-	645.046
Total dos ativos circulantes	4.008.990	(27.657)	3.981.333
NÃO CIRCULANTE			
Total dos ativos não circulantes	1.009.733	-	1.009.733
TOTAL DOS ATIVOS	5.018.723	(27.657)	4.991.066
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Provisões	64.218	35.980	100.198
Outros ativos não circulantes	1.127.795	-	1.127.795
Total dos passivos circulantes	1.192.013	35.980	1.227.993
Total dos passivos não circulantes	1.407.581	-	1.407.581
Total do patrimônio líquido dos acionistas	2.126.938	(56.728)	2.070.210
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	292.191	(6.909)	285.282
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.018.723	(27.657)	4.991.066

Controladora			
Em 31/12/2017			
<u>Balanco Patrimonial</u>	Originalmente <u>reportado</u>	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo <u>Reapresentado</u>
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Total dos ativos circulantes	172.516	-	172.516
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	2.373.617	(14.989)	2.358.628
Outros ativos não circulantes	<u>467.452</u>	-	<u>467.452</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>2.841.069</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.826.080</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>3.013.585</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.998.596</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Total dos passivos circulantes	581.982	-	581.982
Total dos passivos não circulantes	<u>674.138</u>	-	<u>674.138</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>1.757.465</u>	<u>(14.989)</u>	<u>1.742.476</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>3.013.585</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.998.596</u>
Consolidado			
Em 31/12/2017			
<u>Balanco Patrimonial</u>	Originalmente <u>reportado</u>	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo <u>Reapresentado</u>
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Contas a receber	1.113.625	(71.701)	1.041.924
Estoques	2.138.418	85.070	2.223.488
Outros ativos circulantes	684.553	-	684.553
Total dos ativos circulantes	3.936.596	13.369	3.949.965
NÃO CIRCULANTE			
Total dos ativos não circulantes	<u>793.261</u>	-	<u>793.261</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>4.729.857</u>	<u>13.369</u>	<u>4.743.226</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Provisões	148.809	32.346	181.155
Outros ativos não circulantes	1.301.362	-	1.301.362
Total dos passivos circulantes	1.450.171	32.346	1.482.517
Total dos passivos não circulantes	<u>1.273.782</u>	-	<u>1.273.782</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>1.757.466</u>	<u>(14.990)</u>	<u>1.742.476</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>248.438</u>	<u>(3.987)</u>	<u>244.451</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>4.729.857</u>	<u>13.369</u>	<u>4.743.226</u>

	Controladora		
		<u>31/12/2017</u>	
	Originalmente	Efeitos da	Saldo
<u>Demonstração do resultado</u>	<u>reportado</u>	adoção	<u>Reapresentado</u>
		do IFRS 9	
Receitas líquidas	50.833	-	50.833
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(87.768)</u>	-	<u>(87.768)</u>
Prejuízo bruto	<u>(36.935)</u>	-	<u>(36.935)</u>
Despesas operacionais	(304.988)	-	(304.988)
Prejuízo operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	<u>(341.923)</u>	-	<u>(341.923)</u>
Participações societárias	53.707	42.251	95.958
Resultado financeiro	(288.216)	-	(245.965)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(90.958)</u>	<u>42.251</u>	<u>(90.958)</u>
Imposto de renda e contribuição social:	-	-	-
Prejuízo do exercício	<u>(379.174)</u>	<u>42.251</u>	<u>(336.923)</u>
	Consolidado		
		<u>31/12/2017</u>	
	Originalmente	Efeitos da	Saldo
<u>Demonstração do resultado</u>	<u>reportado</u>	adoção	<u>Reapresentado</u>
		do IFRS 9	
Receitas líquidas	1.583.950	-	1.583.950
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(1.363.792)</u>	-	<u>(1.363.792)</u>
Lucro bruto	220.158	-	220.158
Despesas operacionais	(589.857)	<u>44.660</u>	(545.197)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(369.699)	44.660	(325.039)
Participações societárias	1.084	-	1.084
Resultado financeiro	62.775	-	62.775
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(305.840)</u>	<u>44.600</u>	<u>(261.180)</u>
Imposto de renda e contribuição social:	(37.597)	-	(37.597)
Prejuízo do exercício	<u>(305.840)</u>	<u>44.600</u>	<u>(298.777)</u>
Prejuízo do período atribuível a:			
Acionistas	(336.923)	42.251	(336.923)
Participação dos não controladores	38.146	47	38.146
	Controladora		
		<u>31/12/2017</u>	
	Originalmente	Efeitos da	Saldo
<u>Demonstração do fluxo de caixa</u>	<u>reportado</u>	adoção	<u>Reapresentado</u>
		do IFRS 9	
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(378.661)	41.738	(336.923)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	217.126	(41.738)	175.388
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	<u>(50.942)</u>	-	<u>(50.942)</u>

Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(212.477)	-	(212.477)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	225.881	-	225.881
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	88.842	-	88.842

<u>Demonstração do fluxo de caixa</u>	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2017</u> Efeitos da adoção do IFRS 9	<u>Saldo Reapresentado</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(305.840)	44.660	(261.180)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	384.140	(3.634)	380.506
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	393.015	41.026	351.989
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais (*)	471.315	-	471.315
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	253.782	-	253.782
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(437.546)	-	(437.546)

<u>Demonstração do valor adicionado</u>	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Controladora</u>	
		<u>31/12/2017</u> Efeitos da adoção do IFRS 9	<u>Saldo Reapresentado</u>
Valor adicionado consumido pela Companhia	(208.427)	-	(208.427)
Valor adicionado recebido em transferência	<u>62.761</u>	<u>41.738</u>	<u>104.499</u>
Valor adicionado total a distribuir	(145.666)	41.738	(103.928)

<u>Demonstração do valor adicionado</u>	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2017</u> Efeitos da adoção do IFRS 9	<u>Saldo Reapresentado</u>
Valor adicionado consumido pela Companhia	(157.836)	44.705	(113.131)
Valor adicionado recebido em transferência	<u>93.411</u>	-	<u>93.411</u>
Valor adicionado total a distribuir	(75.127)	44.705	(30.422)

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

### CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Requer o reconhecimento dos arrendamentos mercantis operacionais nos mesmos formatos dos arrendamentos mercantis financeiros (em vigor para exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019).



A Companhia não identificou efeitos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras. Os principais contratos no escopo do IFRS 16 tratam-se dos contratos de alugueis da sede da Companhia em São Paulo, sua filial no Rio de Janeiro e da sua controlada no Rio Grande do Sul. Os contratos possuem vigências superiores a 1 ano, com possibilidades de renovação. Sendo assim, o efeito esperado é um ativo de direito de uso (ativo imobilizado) e um passivo de arrendamento (outras contas a pagar) no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$12 milhões, sem impactos relevantes no resultado.

A Companhia não identificou impactos relevantes decorrentes de outros contratos de arrendamento mercantil.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

#### 3.1. Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber (Nota 7)

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

#### "Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos (Nota 13 (d))

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "impairment", afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas

anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

### 3.2. Provisões (Notas 13)

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

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

No caso das empresas do Grupo tributadas com base no Lucro Real, é necessário julgamento significativo para refletir contabilmente os valores de créditos fiscais do imposto de renda e da contribuição social calculados sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias. A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

### 3.3. Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar (Nota 8)

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

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

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e contas correntes	-	-	17.075	11.542
Aplicações financeiras (*)	<u>44.747</u>	<u>151.066</u>	<u>217.199</u>	<u>347.396</u>
	44.747	151.066	234.274	358.938

(\*) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e automáticas e são remuneradas à taxa média de 82,53% (2017 - 89,30%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

## 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	196.778	3.600	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	15.000	15.000	35.831	46.018
Letras Financeiras (ii)		-	4.157	17.531
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)		-	394.245	223.563
	<u>211.778</u>	<u>18.600</u>	<u>434.233</u>	<u>287.112</u>
Circulante	<u>196.778</u>	<u>3.600</u>	<u>419.233</u>	<u>272.112</u>
Não circulante	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 99,74% (2017 - 100,01%) do CDI.

(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% (2017 - 110,09%) do CDI.

(iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

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

As aplicações financeiras estão classificadas como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 20) e na demonstração do resultado.

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

## 6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Operações de dívidas – CRI (i)	155.081	-	155.081	-
Securitização de recebíveis (ii)	-	-	1.303	11.771
	<u>155.081</u>	<u>-</u>	<u>156.384</u>	<u>11.771</u>

(i) Durante o quatro trimestre de 2018, a Companhia realizou a 12ª Emissão de Debêntures e a emissão da CCB FP nº 1110/18, totalizando de R\$225.000, ambas cedidas e convertidas em Créditos de Recebíveis Imobiliários, sendo que a liberação dos recursos para a Companhia ocorre mediante a comprovação do registro das alienações fiduciárias nas matrículas dos imóveis (estoque pronto) que perfazem a garantia das operações.

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

## 7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

### a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 (reapresentado)
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	621.801	1.024.904
Financiamento próprio	-	-	182.722	116.282
Provisão para distratos	-	-	(282.851)	(303.685)
	-	-	521.672	837.501
Empreendimentos em construção:	-	-		
Receita apropriada	-	-	1.729.620	1.372.960
Provisão para distratos	-	-	(27.398)	(25.036)
Ajuste a valor presente	-	-	(24.845)	(30.504)
Parcelas recebidas	-	-	(691.655)	(478.899)
Permutas por terrenos	-	-	(385.892)	(394.042)
	-	-	599.830	444.479
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 (Nota 2.21)	-	-	(110.113)	(72.955)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.011.389	1.209.025
Venda de terrenos	49.567	8.374	50.377	13.173
Contas a receber apropriadas	49.567	8.374	1.061.766	1.222.198
Circulante	11.086	8.374	860.828	1.041.924
Não circulante	38.481	-	200.938	180.274

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 (reapresentado)
Vencidas	-	-	29.678	36.355
A vencer:				
2018	-	8.374		1.305.281
2019	11.086	-	1.101.708	532.733
2020	8.644	-	574.332	382.738
2021	19.967		257.115	81.589
2022 em diante	9.870	-	130.975	11.171
	<u>49.567</u>	<u>8.374</u>	<u>2.228.157</u>	<u>2.349.867</u>
Contas a receber apropriado	49.567	8.374	1.061.766	1.222.198
Contas a receber a apropriar	-	-	1.166.391	1.127.669

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

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

	Consolidado	
	2018	2017
Valor dos terrenos recebidos em permuta	385.892	394.042
Receita apropriada	<u>(285.642)</u>	<u>(245.674)</u>
Receita a apropriar	<u>100.250</u>	<u>148.366</u>

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

	Consolidado	
	2018	2017 (reapresentado)
Vencidas:		
Até três meses	14.176	12.947
De três a seis meses	5.629	17.785
Imóveis concluídos	<u>19.805</u>	<u>30.732</u>
Vencidas:		
Até três meses	8.170	4.152
De três a seis meses	1.703	1.471
Imóveis em construção	<u>9.873</u>	<u>5.623</u>
	<u>29.678</u>	<u>36.355</u>

b) Cessão de recebíveis

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

	Consolidado	
	2018	2017
Circulante apresentados no circulante como demais contas a pagar	10.246	3.062

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

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	2018	2017
		(reapresentado)
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	520.514	835.849
Sem alienação fiduciária	8	406
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	490.867	372.770
	<u>1.011.389</u>	<u>1.209.025</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>100,00%</u>	<u>99,97%</u>

## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
				(reapresentado)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	8.984	3.485
Terrenos	9.706	6.369	1.043.778	806.052
Imóveis em construção	-	-	578.479	694.555
Adiantamento a fornecedores	-	-	11.001	12.414
Imóveis concluídos	326	326	1.068.031	1.186.889
	<u>10.293</u>	<u>6.956</u>	<u>2.710.273</u>	<u>2.703.395</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(53.459)	(36.832)
	<u>10.293</u>	<u>6.956</u>	<u>2.656.814</u>	<u>2.666.563</u>
Circulante	10.293	6.956	2.113.529	2.223.488
Não circulante		-	543.285	443.075

A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$11.247 (custo de aquisição: R\$32.903, deduzido da provisão de R\$21.656).

Em 31 de dezembro de 2018, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$147.027

e R\$254.258, respectivamente (R\$104.613 e R\$280.117 em 31 de dezembro de 2017 - reapresentado). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 11.

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

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo nos estoques no início do exercício	186.263	165.760
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	131.600	190.999
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(130.606)	(170.496)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>187.257</u>	<u>186.263</u>

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

#### 9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017 (reapresentado)	2018	2017
Em controladas	1.829.058	2.332.204	-	-
Em não controladas	20.661	26.413	20.661	26.413
Incentivos fiscais e outros	-	11	-	11
	<u>1.849.719</u>	<u>2.358.628</u>	<u>20.661</u>	<u>26.424</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas que apresentam patrimônio líquido negativo	(29.302)	(13.512)	-	-
	<u>1.820.417</u>	<u>2.344.116</u>	<u>20.661</u>	<u>26.424</u>

## a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2018	2017	2018	2017	(Prejuízo)		2018	2017
					2018	2017		
				(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	26.082	44.291	(1.572)	8.894	26.082	44.291
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	53.424	43.376	4.197	3.455	53.424	43.376
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	486	9.155	40	(1.389)	486	9.155
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	87.477	99.382	(11.905)	(5.713)	87.477	99.382
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(5)	15.331	1.733	3.846	(5)	15.331
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	3.327	8.739	56	518	3.327	8.739
Batataes 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(226)	23.680	2.741	3.184	(226)	23.680
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	64.812	61.442	(2.618)	(7.516)	64.812	61.442
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	4.663	8.033	845	(1.083)	4.663	8.033
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	10.838	19.680	1.066	(6.941)	10.838	19.680
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	6.863	6.836	(189)	(10.466)	6.863	6.836
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	2.417	9.114	(435)	(2.232)	2.417	9.114
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	30.193	45.970	804	9.108	30.193	45.970
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	16.216	4.688	7.859	1.693	16.216	4.688
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	39.395	118.777	6.928	46.397	39.395	118.777
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0	50,0	16.334	15.596	738	1.764	8.167	7.798
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	721	8.709	(660)	(2.389)	721	8.709
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	29.236	43.941	(14.925)	-	29.236	43.941
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	15.000	39.532	1.238	(5.747)	15.000	39.532
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	17.110	12.784	(109)	3.676	17.110	12.784
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	15.672	22.892	(2.094)	(3.614)	15.672	22.892
Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	6.074	5.404	331	(1.390)	6.074	5.404
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	852	6.463	(107)	(224)	852	6.463
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	3.266	8.501	1.022	(529)	3.266	8.501
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	5.164	22.412	(620)	(2.547)	5.164	22.412
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(50)	1.974	(69)	532	(50)	1.974
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	7.564	9.879	(242)	101	7.564	9.879
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	1.337	49.003	2.709	(9.850)	1.337	49.003
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	6.228	5.984	244	(1.146)	6.228	5.984
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	16.618	16.642	(24)	(4)	16.618	16.642
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	9.169	9.404	(235)	(275)	9.169	9.404
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	19.181	20.557	(707)	(2.522)	19.181	20.557
Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	43.194	37.151	7.353	873	43.194	37.151
Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	13.954	4.261	(2.351)	(1.591)	13.954	4.261
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	30.696	30.250	11.175	1.629	30.696	30.250
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	5.949	12.145	(392)	(1.927)	5.949	12.145
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	22.168	64.343	9.780	14.852	22.168	64.343
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	111.005	146.019	(35.131)	16.429	111.005	146.019
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	12.145	15.780	665	352	12.145	15.780
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	43	15.914	9	325	43	15.914
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	131.750	105.149	18.274	2.920	131.750	105.149
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	53.821	47.149	6.217	1.897	53.821	47.149



Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)		Investimento	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
				(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	2.159	10.941	1.418	(3.224)	2.159	10.941
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,0	80,0	435.074	389.830	54.969	69.390	348.059	311.864
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,0	50,0	13.944	36.028	(880)	(378)	6.972	18.014
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	33.667	39.406	(31)	(134)	33.667	39.406
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	18.075	34.714	4.174	2.805	18.075	34.714
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (**)	50,0	50,0	60.642	81.224	(20.640)	39.714	30.321	40.612
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	7.727	18.165	(1.107)	3.306	7.727	18.165
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	1.173	10.599	(189)	(4.838)	1.173	10.599
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	6.987	38.981	1.273	9.170	6.987	38.981
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(911)	7.379	1.059	(970)	(911)	7.379
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	126.186	106.837	(25.009)	(17.304)	126.186	106.837
Quadicity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0	50,0	9.614	17.866	3.748	(210)	4.807	8.933
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	1.048	7.389	(6.507)	(211)	1.048	7.389
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	77,3	68.028	56.685	21.462	(12.052)	68.028	56.685
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(875)	2.435	1.058	(4.822)	(875)	2.435
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	29.965	23.787	1.312	1.524	29.965	23.787
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	(67)	11.170	1.511	12.472	(67)	11.170
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,0	50,0	13.600	12.972	628	(2.266)	6.800	6.486
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	30.963	27.644	11.231	2.856	30.963	27.644
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	33.857	41.706	15.611	9.215	33.857	41.706
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0	100,0	34.283	41.231	(4.411)	8.201	34.283	41.231
Outras investidas (*)			101.401	175.052	(3.506)	(34.124)	<u>78.536</u>	<u>165.180</u>
							<u>1.799.756</u>	<u>2.318.692</u>
							Classificados como investimentos em controladas	1.829.058
							Classificados como provisão para perdas em sociedade controladas	<u>(29.302)</u>
								<u>1.799.756</u>
								<u>2.345.116</u>

(\*) Em 31 de dezembro de 2018, investidas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,28% (0,30% em 31 de dezembro de 2017) do saldo total.

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

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

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
				(reapresentado)		(reapresentado)
Fme Reserva Da Mata	24	24	3.974	2.959	1	(242)
Fme Reserva Do Lago	24	24	11.542	1.941	1.062	652
Melnick Even Acácia Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	30.389	25.889	5.030	10.602
Melnick Even Âmbar Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.898	5.624	(2.120)	796
Melnick Even Araçá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	7.259	4.551	914	856
Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	4.271	-	4.270	-
Melnick Even Basalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	632	7.993	249	3.173
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.747	13.543	415	688
Melnick Even Biribá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	5.421	1.863	2.426	1.684
Melnick Even Brilhante Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	9.419	4.343	4.045	596
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	11.728	22.285	1.504	(967)
Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	16.698	8.034	6.354	342
Melnick Even Camélia Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	7.371	728	4.525	(217)
Melnick Even Cedro Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	15.088	18.110	7.950	4.550
Melnick Even Cerejeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	15.573	12.739	1.481	5.422
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.179	11.987	2.196	4.595
Melnick Even Fúcsia Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	5.274	2.228	1.293	1.814
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.034	10.694	2.262	4.257
Melnick Even Ingá Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	16.907	8.884	6.022	3.429
Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.151	34.385	9.556	17.898
Melnick Even Jacarandá Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	8.284	8.846	(2.093)	2.786
Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	17.698	9.787	15.623	7.260
Melnick Even Madrepérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.457	9.382	2.710	1.631
Melnick Even Mangueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	6.220	6.086	4	5
Melnick Even Mármore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	22.525	16.039	892	3.274
Melnick Even Mogno Empreendimento Imobiliário Ltda.	48	48	13.000	15.442	1.097	6.177
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	2.127	3.576	(122)	1.475
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	44.698	49.298	735	19.792
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	4.984	4.219	5	3
Melnick Even Parreira Empreendimento Imobiliário Ltda.	68	68	14.073	7.337	5.929	4.587
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	36.862	39.843	1.699	9.682
Melnick Even Peônia Empreendimento Imobiliário Ltda.	38,4	38,4	8.901	1.401	6.910	(227)
Melnick Even Pinus Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	6.839	8.094	244	2.814
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	12.834	14.794	554	3.755
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80	80	13.762	26.375	(297)	(2.228)
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	4.660	10.839	2.370	1.144
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	17,5	17,5	23.114	21.307	1.807	613
Outras investidas (**)			26.051	26.812	8.573	192
			<u>499.644</u>	<u>478.257</u>	<u>106.075</u>	<u>122.663</u>

(\*\*) Em 31 de dezembro de 2018, investidas indiretas cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 0,76% do saldo total (0,80% para o saldo de 31 de dezembro de 2017).

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	462	606	231	303
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	1.840	1.573	276	236
Ponta Da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	5	5	33.320	21.307	1.666	1.665
Veiga Filho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	3.120	4.884	1.560	2.442
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	22.800	39.034	11.400	19.517
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	438	438	219	219
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.140	1.140	570	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	30	637	2.177	223	762
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	414	776	207	388
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	-	691	-	311
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	100	360	-	180	-
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	100	20.645	-	4.129	-
					<u>20.661</u>	<u>26.413</u>

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

	No início do exercício (reapresentado)	Subscrição (redução) de capital	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Controladas	2.332.204	(255.815)	(305.300)	67.024	(9.055)	1.829.058
Não controladas	26.413	4.731	(7.500)	(1.012)	(1.971)	20.661
Incentivos fiscais e outros	11	-	-	-	(11)	-
Provisão para perdas em sociedades controladas	(13.512)	-	-	(15.791)	-	(29.303)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	<u>2.345.116</u>	<u>(251.084)</u>	<u>(312.800)</u>	<u>50.221</u>	<u>(11.037)</u>	<u>1.820.416</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	<u>2.695.770</u>	<u>(161.399)</u>	<u>(219.591)</u>	<u>39.258</u>	<u>(8.922)</u>	<u>2.345.116</u>

(\*) No segundo trimestre de 2018 foi adquirida de uma empresa terceira a parcela de 22,75% da participação societária da Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. por R\$19.705 à serem pagas em 25 parcelas, e nesta data, a Controladora passou a ter 100% da participação desta sociedade. De acordo com as diretrizes do CPC 36 - Demonstrações Consolidadas, a Companhia já detinha o controle da referida sociedade e o impacto apurado entre o valor patrimonial e o valor de compra foi de R\$1.149, registrado na conta de Reservas de Lucro no Patrimônio Líquido.

Para 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma perda de R\$12.784 na controladora Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de impairment em seu ativo, a qual o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar das demonstrações financeiras consolidadas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros e redução de capital.

#### e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2018, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$311.482 (R\$362.649 em 31 de dezembro de 2017). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

### 10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2018	2017
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira	498.596	268.490
Variação do INCC	56.930	51.481
Variação do CDI	-	10.189
Variação do IGPM	731	1.474
Demais aquisições	35.195	14.478
	<u>591.425</u>	<u>346.112</u>
Circulante	176.993	94.472
Não circulante	414.432	251.640

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

	Consolidado	
	2018	2017
2019	-	79.536
2020	76.807	26.344
2021	60.799	91.652

2022	52.191	-
2023 em diante	224.645	54.108
	<u>431.832</u>	<u>251.640</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

## a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Crédito imobiliário (i)	-	-	695.291	821.538
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	150.433	396.766	150.433	396.766
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	631.245	272.752	631.245	272.752
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	2.936	1.417	2.936	1.417
	<u>784.614</u>	<u>670.935</u>	<u>1.479.905</u>	<u>1.492.473</u>
Circulante	275.619	312.695	617.926	878.065
Não circulante	508.995	358.240	861.979	614.408

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,9% a 14% ao ano (2017 - 8,6% a 12% ao ano).
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 130% da taxa do CDI ao mês (2017 - variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano).
- (iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano (2017 - variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano).
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido 5,55% a 6,06% ao ano.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	2018	2017
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>802.915</u>	<u>1.155.052</u>

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI, as garantias são cotas de SPEs e/ou imóveis concluídos.

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2018	-	312.695	-	878.065
2019	275.619	206.873	617.926	431.528
2020	273.143	151.367	499.054	182.880
2021 em diante	235.852	-	362.925	-
	<u>784.614</u>	<u>670.935</u>	<u>1.479.905</u>	<u>1.492.473</u>

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

## b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Oitava emissão	-	100.000
Nona emissão	87.000	87.000
Principal	87.000	187.000
Custos de transação a apropriar	(301)	(1.934)
Juros a pagar	430	1.017
	<u>87.129</u>	<u>186.083</u>
Circulante	87.129	49.992
Não circulante	-	136.091

Características das debêntures

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

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Existem condições restritivas, conforme definido no prospecto definitivo de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos, verificáveis trimestralmente, vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

## c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	857.018	828.043	1.678.556	1.986.970
Captações	418.018	345.536	1.000.575	760.815
Juros	61.440	90.038	141.082	189.953
Marcação a mercado do swap	1.513	1.417	1.513	1.417
Pagamento de principal	(400.847)	(325.085)	(1.117.308)	(1.093.678)
Pagamento de juros	(65.399)	(82.931)	(137.384)	(166.921)
Saldo final	<u>871.743</u>	<u>857.018</u>	<u>1.567.034</u>	<u>1.678.556</u>

## 12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	2018	2017
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	<u>18.011</u>	<u>1.842</u>
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*):		
Receita apropriada	(295.605)	(116.097)
Parcelas recebidas	<u>333.831</u>	<u>150.392</u>
	<u>38.226</u>	<u>34.295</u>
Provisão para distratos – contas a receber (**)	<u>7.874</u>	<u>8.950</u>
Saldo no fim do exercício	<u>64.111</u>	<u>45.087</u>

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

(\*\*) Quando a provisão de distrato excede o contas a receber apropriado, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

## 13. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados e bônus (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão para distratos (d)	
Em 31 de dezembro de 2016	915	3.380	56.226	-	60.521
Provisão constituída, líquida	21.342	14.818	133.288	-	169.448
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(15.889)	-	(15.889)
Em 31 de dezembro de 2017	22.257	18.198	173.625	-	214.080
Provisão (reversão) constituída, líquida	15.867	2.215	(5.189)	-	12.893
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(20.040)	-	(20.040)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.459)	-	-	(3.469)
Atualização monetária e juros	-	-	10.116	-	10.116
Em 31 de dezembro de 2018	<u>17.781</u>	<u>16.954</u>	<u>158.512</u>	<u>-</u>	<u>193.247</u>
Circulante					34.735
Não circulante					158.512

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)	59.824	3.380	64.575	62.802	190.581
Provisão constituída, líquida	21.166	23.190	163.142	-	207.498
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(38.017)	-	(38.017)
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	36.365	36.365
Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	80.990	26.570	189.700	99.167	396.427
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.505	8.720	29.587	-	45.812
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(53.610)	-	(53.610)
Pagamento de bônus e PLR	-	(7.715)	-	-	(7.715)
Atualização monetária e juros	-	-	10.452	-	10.452
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	16.856	16.856
Em 31 de dezembro de 2018	<u>68.152</u>	<u>27.575</u>	<u>176.129</u>	<u>116.023</u>	<u>387.879</u>
Circulante					192.066
Não circulante					195.813

## (a) Garantias

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

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

Durante 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou R\$7.941 relativo a garantias adicionais para reparação de obras localizadas em São Paulo.

## (b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18.b).

## (c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$133.870 (R\$190.624 em 2017), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$33.037 (R\$43.436 em 2017), possível de R\$64.164 (R\$111.846 em 2017) e remota de R\$36.669 (R\$35.342 em 2017). A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$35.761 em 31 de dezembro de 2018 (R\$46.720 em 2017).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$292.145 (R\$324.112 em 2017), relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de

unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$140.368 em 31 de dezembro de 2018 (R\$142.980 em 2017).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2018 totaliza R\$116.023 (R\$99.167 em 2017 - reapresentado).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2018	2017 (reapresentado)
Provisão para distrato no contas a receber	(417.685)	(394.039)
Constituição de adiantamento de clientes	(7.874)	(8.950)
Adição ao imóveis a comercializar	401.285	384.730
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(116.023)	(99.167)
Efeito líquido	<u>140.297</u>	<u>117.426</u>

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 (reapresentado)
Provisão para distratos – IFRS 9	-	-	16.898	(44.682)
Contingências trabalhistas e cíveis	(25.230)	117.399	(23.937)	125.125
Garantia	(5.149)	21.893	-	-
"Impairment"	12.784	8.252	30.148	39.971
	<u>(17.595)</u>	<u>147.544</u>	<u>23.109</u>	<u>120.414</u>

#### 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e



aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
No início do exercício	39.272	43.497
Despesa no resultado	(9.143)	(4.225)
No fim do exercício	<u>30.129</u>	<u>39.272</u>

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

	2018	2017
No exercício seguinte	25.313	33.744
Em exercícios subsequentes	<u>4.816</u>	<u>5.528</u>
	<u>30.129</u>	<u>39.272</u>

## 15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 217.000.000 ações ordinárias nominativas (225.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2017), sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.683.266.

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

### 15.1. Movimentação da quantidade de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de setembro de 2018 ocorreu o cancelamento de 8.000.000 ações mantidas em tesouraria no valor de R\$41.799.

### 15.2. Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2016	<u>2.567.228</u>	<u>63.768</u>	<u>22.084</u>
Aquisições	(197.341)	809	(809)
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	3.335.919	(13.507)	13.507
Cancelamento de ações restritas por desligamento	-	(5.473)	-
Desbloqueio de tranche ILP	-	-	14

Acordo de concessão	(688.542)	-	(3.730)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066
Aquisição de ações em tesouraria	2.831.400	-	13.673
Cancelamento de ações em tesouraria	(8.000.000)	-	(41.799)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	4.899.501	(18.345)	18.345
Desbloqueio de tranche ILP	-	(4.738)	-
Acordo de concessão	(1.623.698)	-	(6.089)
Em 31 de dezembro de 2018	3.124.467	22.514	15.196

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

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

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

Para o plano concedido em 2017, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutário. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista das tranches estão atreladas ao cumprimento de metas corporativas, de área e individuais. O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas no prazo de até 5 anos após a assinatura do contrato de opção e as tranches do plano estão a seguir:

- (i) 10% para o 1º ano;
- (ii) 30% para o 2º ano;
- (iii) 15% para o 3º ano;
- (iv) 15% para o 4º ano;
- (v) 30% para o 5º ano.

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

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

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

os planos de 2014 e 2015 na rubrica de "ILP" e para o plano de 2017 na rubrica de "bônus".

## 16. PREJUÍZO POR AÇÃO

### a) Básico

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

	2018	2017 (reapresentado)
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(160.712)	(336.923)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	217.922	220.652
Prejuízo básico por ação	(0,74)	(1,53)

### b) Diluído

O prejuízo diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente, é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	2018	2017 (reapresentado)
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(160.712)	(336.923)
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	217.922	220.652
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	3,61	4,75
Prejuízo diluído por ação - R\$	(0,74)	(1,53)

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não há opções em aberto.

## 17. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 (reapresentado)
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	142	3	1.435.609	1.777.696
Prestação de serviços	42.122	57.901	58.934	50.080
Provisão para distratos	-	-	19.808	(198.855)
Deduções da receita bruta	(5.283)	(7.071)	(39.499)	(44.971)
Receita líquida operacional	<u>36.981</u>	<u>50.833</u>	<u>1.474.852</u>	<u>1.583.950</u>

## 18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

## a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017 (reapresentado)
Terrenos	-	-	276.222	213.523
Obra	-	-	562.711	685.979
Incorporação	-	-	42.293	87.005
Manutenção em garantia	-	-	29.424	56.826
Gerenciamento	30.733	87.768	31.666	75.895
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	<u>131.600</u>	<u>190.999</u>
Total do custo incorrido	30.733	87.768	1.073.916	1.310.228
Provisão para distratos	-	-	25.760	(154.331)
Movimentação dos estoques de imóveis	-	-	<u>174.419</u>	<u>75.457</u>
	<u>30.733</u>	<u>87.768</u>	<u>1.272.095</u>	<u>1.231.354</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 17)	42.610	53.477	61.144	72.429
Viagens e deslocamentos	886	964	1.226	1.462
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	2.050	3.128	2.428	3.761
Consultoria	20.917	20.901	28.498	29.029
Consumos diversos	17.810	16.632	22.312	20.656
PLR e bônus (nota explicativa nº 12)	9.269	22.922	15.900	34.119
Despesas com vendas	2.076	2.094	76.134	74.233
Despesas com estandes de vendas	-	-	28.205	30.341
Outras despesas comerciais	109	485	42.371	40.238
	<u>95.727</u>	<u>120.603</u>	<u>278.218</u>	<u>306.268</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.185	2.579	146.711	144.811
Despesas gerais e administrativas	81.132	96.383	119.097	139.816
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)	<u>12.410</u>	<u>21.641</u>	<u>12.410</u>	<u>21.641</u>
	<u>95.727</u>	<u>120.603</u>	<u>278.218</u>	<u>306.268</u>

## 19. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários	26.415	30.835	38.749	44.082
Encargos	10.707	17.022	14.153	20.257
Treinamentos	52	94	75	94
Outros benefícios	<u>5.436</u>	<u>5.526</u>	<u>8.167</u>	<u>7.996</u>
	<u>42.610</u>	<u>53.477</u>	<u>61.144</u>	<u>72.429</u>

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas financeiras:				
Juros	(68.119)	(89.397)	(11.272)	(6.387)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(4.780)	(952)	(4.780)	(962)
Valor justo do "swap"	(1.513)	(1.417)	(1.513)	(1.417)
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(4.767)	(7.833)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(10.320)	(4.458)	(11.392)	(10.146)
Juros sobre provisões	(10.116)	-	(10.452)	-
Outras despesas financeiras	(1.975)	(3.248)	(7.218)	(2.807)
	<u>(96.823)</u>	<u>(99.472)</u>	<u>(51.394)</u>	<u>(29.552)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	10.616	3.230	34.558	41.793
Juros apropriados	1	17	8.725	6.194
Juros e atualização monetária das contas a receber	-	-	43.955	37.657
Juros de mútuos ativos	6.782	4.804	7.701	5.257
Outras receitas financeiras	1.004	463	3.282	1.426
	<u>18.403</u>	<u>8.514</u>	<u>98.221</u>	<u>92.327</u>
Resultado financeiro	<u>(78.420)</u>	<u>(90.958)</u>	<u>46.827</u>	<u>62.775</u>

## 21. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas de garantias	34.884	12.235	-	-
Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista	20.040	15.889	53.610	38.017
Outras despesas	<u>5.705</u>	<u>8.744</u>	<u>8.493</u>	<u>14.081</u>
	<u>60.629</u>	<u>36.868</u>	<u>62.103</u>	<u>52.098</u>

## 22. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
		(reapresentado)		(reapresentado)
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	<u>(160.712)</u>	<u>(336.923)</u>	<u>(305.840)</u>	<u>81.374</u>
Alíquota - 34%	54.642	114.554	39.052	88.801
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	17.075	32.635	(344)	369
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	58.780	95.616
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(71.717)</u>	<u>(147.189)</u>	<u>(71.717)</u>	<u>(147.189)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.771)</u>	<u>(37.597)</u>

Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(34.914)	(41.822)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.143</u>	<u>4.225</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22%</u>	<u>14%</u>

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

## 23. COMPROMISSOS

### a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

	Consolidado	
	2018	2017
		(reapresentado)
Receita bruta de vendas a apropriar	867.560	974.143
Provisão de distrato a apropriar	(73.710)	(84.593)
Permuta de terrenos a apropriar	<u>100.250</u>	<u>148.366</u>
Receita de vendas a apropriar	894.100	1.037.916
Impostos sobre vendas	(18.137)	(20.690)
Receita de vendas a apropriar (a)	875.963	1.017.226
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(668.600)	(760.626)
Custo a incorrer da provisão de distrato	55.452	66.878
Resultado a apropriar	<u>262.815</u>	<u>323.478</u>

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

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

	Consolidado	
	2018	2017
Custo incorrido das unidades em estoque	2.072.623	2.099.500
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	<u>460.282</u>	<u>681.488</u>
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	<u>2.532.905</u>	<u>2.780.988</u>

- (b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.128.882 (R\$ 1.442.114 em 2017).

## b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$2.206.503 (R\$1.681.407 em 2017), dos quais R\$1.178.291 (R\$956.601 em 2017) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$1.028.212 (R\$724.806 em 2017) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

## 24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

## a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Sociedades controladas de forma integral	1.456	2.741	9.630	126.485	-	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	1.215	874	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	693	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	3.517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	-	11.335	10.994	-	-	-	-
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades não controladas	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	20.966	137.479	-	-	-	-
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (i)	69.833	65.533	-	-	69.833	65.533	-	-
SCP Corbeau	-	-	-	-	-	-	25.171	17.508
SCP Taperebá	-	-	-	-	-	-	50.145	50.145
SCP Carricero	-	-	-	-	-	-	44.954	31.610
SCP Prestige	-	-	-	-	-	-	10.167	10.167
ABC T&K Participações S.A.	-	-	-	-	-	958	-	-
	69.833	65.533	-	-	69.833	66.491	130.437	109.430
	71.289	68.274	20.966	137.479	69.833	66.491	130.437	109.430
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas	71.289	68.274	-	-	69.833	66.491	-	-
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	-	-	20.966	137.479	-	-	-	-
Saldos apresentados no circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	7.086	786
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	123.351	108.644

- (i) O saldo de mútuo mantido com a parte relacionada Melnick Participações Ltda. (Melnick Participações) está previsto no Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008, onde estabeleceu-se uma parceria de negócios, através da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente na Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Melnick Even Desenvolvimento"), com atuação no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, onde a Companhia efetua empréstimos à Melnick Participações para aplicação nas sociedades em que possuem participação conjunta para desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O parceiro Melnick Participações passou a ser parte relacionada em 09 de novembro de 2015, quando seu sócio controlador passou a compor o Conselho de Administração da Companhia. Desde a assinatura do acordo, não houve alteração no modelo então definido para financiar os projetos de incorporação e desenvolvimento imobiliário realizados através dessa parceria de negócio, cujas regras e condições estão previstas no referido acordo de investimento firmado no início da parceria e que prevê como garantia, as cotas pertencentes à Melnick Participações na Melnick Even e Melnick Even Desenvolvimento. Adicionalmente, a distribuição de lucros das sociedades investidas são destinados prioritariamente à Companhia, até a liquidação do mútuo correspondente aos recursos aplicados naquela sociedade. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

A movimentação do saldo de partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é:

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	30.109	-
Aquisição de terrenos	-	101.618
Empréstimos	35.004	-
Amortizações	(2.197)	-
Encargos financeiros	<u>3.575</u>	<u>7.812</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>66.491</u>	<u>109.430</u>
Empréstimos	20.317	11.624
Amortizações	(24.676)	(13.216)
Encargos financeiros	<u>7.701</u>	<u>22.599</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>69.833</u>	<u>130.437</u>

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2018, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 14.800 (R\$20.000 em 2017) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2018. Além da remuneração global para 2018, também foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária o excesso decorrente de verbas rescisórias e benefícios em desligamento de membros da Diretoria que renunciaram durante o exercício de 2017 no valor de R\$1.641, totalizando assim R\$16.441.

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



	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conselho de Administração	1.008	1.061
Diretoria:		
Salários e encargos	4.658	4.917
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	216	43
Demais benefícios	45	275
	<u>5.927</u>	<u>6.296</u>
 Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 13 - parcela dos administradores) (*)	1.423	10.225
ILP apropriado (nota explicativa nº 18.b)	821	1.838
Acordo de concessão de ações	4.239	3.283
	<u>12.410</u>	<u>21.641</u>

(\*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo – ILP concedido em 2017 (nota 15.2).

## c) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

<u>Natureza</u>	<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>31 de dezembro de 2018</u>	<u>31 de dezembro de 2017</u>
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2016	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Corbeau	27.164	25.171	17.508
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	13/02/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Taperebá	50.145	50.145	50.145
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	2/07/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Carricero	44.954	44.954	31.610
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Prestige	10.167	10.167	10.167
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	21/11/2016	05/2019 11/2019 11/2022	CDI + 2,4% CDI + 3%	Even S.A.	45.386	44.385	44.907
Contratação de serviço de Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário	30/07/2018	-	-	Even S.A.	5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida		
	-	-	-	SPEs Even e Melnick	-	2.147	1.328
Compra de terreno – participação no VGV		Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	INCC	Melnick Even Aurora	-	31.100	-
Operação de mútuo	14/04/2018			Melnick Even Jaborandi	1.737	1.737	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	SPEs Melnick	-	6.552	851
Prestações de serviços	-	-	-	SPEs Even e Melnick	-	5.610	3.424
Aluguel da sede de Porto Alegre	-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e	-	1.194	1.093
Avalista em emissão de dívida	07/05/2016	04/05/2018	CDI + 3%	Melnick Negócios Imobiliários Even S.A.	30.000	-	-

Transações sob cláusulas resolutivas

<u>Natureza</u>	<u>Data</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Montante da transação</u> (reapresentado)
Compra de terreno	12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
Compra de terreno	07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
Compra de terreno	17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV
Compra de terreno	09/11/2018	INCC	Melnick Even Crux	Participação no VGV

## 25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### 25.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelas operações "swap" contratadas e descritas na nota explicativa nº 11, a Companhia não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

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

#### a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

##### (ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 25.1.(d).

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

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

Tipo de Instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$	Taxa ativa	Taxa Passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$
"Swap" dívida Habitasec	04/12/2018	21/11/2019	200.000	2,4% a.a. + 100% CDI	6,06% a.a. + 100% IPCA	133.567	133.483	84
"Swap" dívida XP investimentos	04/12/2018	24/04/2020	150.000	1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA	162.971	165.759	(2.788)

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$1.513 (R\$1.417 em 31 de dezembro de 2017), conforme nota explicativa 11.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 7(c).

c) Risco de liquidez

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

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

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

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	A partir de 1º de janeiro de 2021
Em 31 de dezembro de 2018:				
Empréstimos - crédito imobiliário	-	390.827	234.263	179.165
Cédula de Depósito Interbancário - CRI	-	162.423	284.356	250.334
Capital de giro - CCB	-	87.918	81.180	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	185.619	104.984	614.094
Debêntures	-	92.662	-	-
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - crédito imobiliário	598.858	223.566	45.256	-
Cédula de Depósito Interbancário - CRI	83.772	141.265	91.989	-
Capital de giro - CCB	265.785	87.918	82.067	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.144	82.835	73.834	262.998
Debêntures	65.730	147.447	-	-

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 11.

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

Dados consolidados	2018		2017		2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 7.(a)):	1.012.395	-	1.280.726	-			
IGP-M/IPCA	521.528	-	836.255	-	19.534	14.650	9.767
INCC	490.867	-	444.471	-	19.478	14.609	9.739
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))	-	10.246	-	3.062			
IGP-M/IPCA	-	10.246	-	3.062	(384)	(480)	(576)
Empréstimos (nota explicativa nº 11.(a))	-	1.479.905	-	1.492.473			
CDI	-	648.195	-	396.766	(41.614)	(52.018)	(62.421)
IPCA - "swap"	-	136.419	-	274.169	(5.110)	(6.387)	(7.664)
TR	-	695.291	-	821.538	-	-	-
Debêntures (nota explicativa nº 11.(b))	-	87.129	-	186.083			
CDI	-	87.129	-	186.083	(5.594)	(6.992)	(8.390)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 24.a)	69.833	-	65.533	-			
CDI	69.833	-	65.533	-	4.483	3.362	1.681
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 10)	-	609.787	-	346.112			
CDI	-	-	-	10.189	-	-	-
INCC	-	573.860	-	319.971	(22.771)	(28.464)	(34.157)
IGP-M	-	35.926	-	15.952	(2.713)	(3.392)	(4.239)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2018. Nos cenários adicionais é contemplada, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os

recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

## 25.2. Gestão de capital

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

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

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

Em 2018, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2017, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 25% e 35%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2018	2017
		(reapresentado)
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 11.(a) e nº 11.(b))	1.567.034	1.678.556
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))	10.246	3.062
Caixa e equivalentes de caixa	(234.274)	(358.938)
Aplicações financeiras	(434.233)	(287.112)
Caixa restrito	(156.384)	(11.771)
Dívida líquida	<u>752.389</u>	<u>1.023.797</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.807.499</u>	<u>1.986.927</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.559.888</u>	<u>3.010.724</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>29,4</u>	<u>34,0</u>

## 25.3. Estimativa do valor justo

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

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

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

Os ativos da Companhia mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado, substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pela Companhia (nota explicativa nº 5) são mensurados pelo nível 2.

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

Outro ativo financeiro da Companhia mensurado a valor justo é o swap, mensurado pelo nível 3.

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

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

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

#### 25.4. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2018 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	35.831
Letras financeiras	AA+	4.157
Títulos Públicos		<u>394.245</u>
		<u>434.233</u>

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

## 26. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2018, os seguintes contratos de seguros:

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

## 27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Dentre os relatórios utilizados para análise do negócio, a Diretoria Executiva segmenta-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

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

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

<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ (*)</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	866.623	643.123	2.560	1.795	1.514.350
Deduções da receita bruta	(23.927)	(13.765)	(1.713)	(93)	(39.498)
Receita líquida operacional	842.696	629.358	847	1.702	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	(716.535)	(483.881)	(66.933)	(4.746)	(1.272.095)
Lucro bruto	126.410	145.477	(66.086)	(3.044)	202.757
Despesas comerciais	(81.318)	(39.932)	(24.855)	(606)	(146.711)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>45.092</u>	<u>105.545</u>	<u>(90.941)</u>	<u>(3.650)</u>	<u>56.046</u>



<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2017</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
			(reapresentado)		
Receita bruta operacional	722.083	491.681	218.385	(2.084)	1.430.065
Deduções da receita bruta	(28.338)	(11.345)	(5.025)	(262)	(44.970)
Receita líquida operacional	693.745	480.336	213.360	(2.346)	1.385.095
Custo incorrido das vendas realizadas	(721.664)	(362.031)	(138.476)	(9.183)	(1.231.354)
Lucro bruto	(27.919)	118.305	74.884	(11.529)	153.741
Despesas comerciais	(91.309)	(33.055)	(19.107)	(1.340)	(144.811)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	(119.228)	82.250	55.777	(12.869)	8.930

(\*) Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, o Rio de Janeiro apresentou um alto volume de distratos e acréscimo de provisão para distratos, decorrente de perda de capacidade financeira dos promitentes compradores e variações negativas do preço das unidades entre o momento da compra e entrega das chaves.

A seguir, a conciliação do (prejuízo) lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o (prejuízo) lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(reapresentado)
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	56.046	8.930
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(131.507)	(161.457)
Despesas financeiras, líquidas	46.827	62.775
Provisões e outras despesas, líquidas	(86.225)	(171.428)
Imposto de renda e contribuição social	(25.771)	(37.597)
Prejuízo líquido do exercício	(140.630)	(298.777)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(reapresentado)
Segmento SP	2.018.662	2.408.809
Segmento RS	1.124.683	1.026.059
Segmento RJ	811.219	1.083.137
Outros	58.321	64.177
	4.012.885	4.582.182
Corporativo	729.092	161.044
Ativo total, conforme balanço patrimonial	4.741.977	4.743.226
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(reapresentado)
Segmento SP	1.122.939	966.072
Segmento RS	624.689	571.266
Segmento RJ	390.908	463.548
Outros	10.967	12.122
	2.149.503	2.013.009
Corporativo	783.969	743.290
Passivo total, conforme balanço patrimonial	2.933.472	2.756.299