

1 Contexto operacional

A RNI Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada Rodobens Negócios Imobiliários S.A., com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

Em 11 de dezembro de 2017 foi alterada a razão social da Companhia de Rodobens Negócios Imobiliários S.A. para RNI Negócios Imobiliários S.A.

A Companhia possui 2 segmentos: Stillo Rodobens, que contempla condomínios fechados de médio e alto padrão que seguem o conceito de clube privativo com grandes áreas comuns e diversos itens de lazer e Rodobens Urbanismo, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota Explicativa nº 8.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração, em 14 de março de 2018.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* , e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de ativos financeiros disponíveis para venda, outros ativos e passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de

aplicação das políticas contábeis do Grupo. 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, estão divulgadas na Nota 2.4.

(a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e os respectivos custos e despesas decorrentes das operações de incorporação imobiliária durante o andamento das obras (Método da percentagem completada - "POC"). Essas demonstrações individuais são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e os respectivos custos e despesas decorrentes das operações de incorporação imobiliária durante o andamento das obras (Método da percentagem completada - "POC") e, conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)).

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não realizou transações em moeda estrangeira.

2.3 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na nota explicativa nº 27.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras inclui julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e

despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas

Estimativas e premissas são revisadas de uma forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito no item 3.12 a seguir. Outros itens com significância incluem o valor recuperável de imóveis à comercializar, provisão para garantia, outras provisões e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

A Companhia periodicamente avalia a recuperabilidade de seus estoques (imóveis a comercializar), incluindo aqueles que são retornados após distratos com clientes, e não tem identificado mudanças relevantes no seu valor realizável que pudessem apresentar impactos significativos em suas demonstrações financeiras. Essas avaliações são elaboradas considerando premissas de valor de mercado dos imóveis e gastos estimados com venda para confirmar que o valor realizável supera o valor contábil registrado.

Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 3.12 - Reconhecimento de receita de acordo com a Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o

método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota 21 - Instrumentos financeiros.

3 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.1 Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

3.1.1 Combinações de negócios

Combinações de negócio são registradas na data de aquisição, isto é, na data em que o controle é transferido para a Companhia utilizando o método de aquisição.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia, dos passivos incorridos pela Companhia na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas pela Companhia em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

3.1.2 Participação de acionistas não-controladores

A Companhia mensura qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

3.1.3 Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

3.1.4 Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades

geradoras de caixa da Companhia (SPEs) que irão se beneficiar das sinergias da combinação e é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável.

Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do período.

A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes. Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

3.1.5 *Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial*

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

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

3.1.6 *Transações eliminadas na consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a Controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da Controladora, para fins de consolidação.

3.2 Instrumentos financeiros

O Grupo classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, como empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Os ativos financeiros são apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço.

3.2.1 Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

Os ativos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ativos financeiros são baixados quando a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade desses ativos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.2.2 Ativos financeiros não derivativos – mensuração

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. São mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

3.2.3 Passivos financeiros não derivativos – mensuração

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

3.2.4 Capital social

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Recompra de ações

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria

são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação é apresentado como reserva de capital.

3.3 Redução ao valor recuperável (*impairment*)

3.3.1 Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- inadimplência ou atrasos do devedor;
- reestruturação de um valor devido a Companhia em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento devido a dificuldades financeiras; ou
- dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Para investimentos em títulos patrimoniais, evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável inclui um declínio significativo ou prolongado no seu valor justo abaixo do custo. A Companhia considera um declínio de 20% como significativo e o período de 9 meses como prolongado..

3.3.2 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha ainda sido identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida através do resultado.

Investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Uma perda por redução ao valor recuperável referente a uma investida avaliada pelo método de equivalência patrimonial é mensurada pela comparação do valor recuperável do investimento com seu valor contábil. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida no resultado e é revertida se houver uma mudança favorável nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável.

3.3.3 Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável.

3.4 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações.

Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos com a evolução da obra e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido de realização, que é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda, é superior ao seu valor contábil.

3.5 Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.12 a seguir.

3.6 Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.12 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3.7 Imobilizado

3.7.1 Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

3.7.2 Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

3.7.3 Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados. As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	Taxa anual de depreciação - %
Stand de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.8 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

3.9 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida, conforme CPC 20 (R1) / IAS 23.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

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

3.10 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Acordos de pagamento baseado em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

Planos de contribuição definida

As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com pessoal quando os serviços relacionados são prestados pelos empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um reembolso de caixa ou uma redução em pagamentos futuros seja possível.

3.11 Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

A provisão da garantia constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

3.12 Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e a apropriação do resultado e o registro dos valores nas contas de receita de empreendimentos vendidos, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas; e
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira ou perda da capacidade financeira, a Companhia analisa a viabilidade do crédito direto com o cliente e para os casos em que não há viabilidade de crédito direto com o cliente, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

3.13 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2017, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 5,92% a.a. (6,66% a.a. em 2016) que correspondem a taxa média de captação.

Ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil - CPC 12, é utilizado para fins de descapitalização, a taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional - Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

3.14 Tributação

3.14.1 *Impostos correntes*

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (unidades até R\$ 75 até 30 de novembro de 2011, alterada para R\$ 85 a partir da Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida.

3.14.2 *Impostos com recolhimento diferido*

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro diferidos passivos são registrados no não circulante e o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 3.12 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.15 Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico é calculado dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações do capital social integralizado no respectivo período. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

3.16 Novas normas e interpretações vigentes a partir de 1º de janeiro de 2018

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9 / CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, e novos requisitos para a contabilização de hedge.

1) Classificação e mensuração de instrumentos financeiros: Em análise inicial a Companhia não prevê impacto no seu balanço patrimonial ou patrimônio líquido, porém será efetuada análise detalhada das características dos instrumentos para adequação e aplicação das novas exigências de mensuração se necessário.

2) Perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais ("Impairment"): A Companhia não espera impactos significativos em relação a provisão para créditos de liquidação duvidosa, uma vez que já considera para o cálculo da provisão os fatos históricos bem como as informações prospectivas.

3) Contabilidade de hedge: Não é utilizada pela Companhia.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes) – Equivalente ao CPC 47 – "Receita de contratos com clientes"

Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substituiu o CPC 17 - "Contratos de construção", CPC 30 - "Receitas" e correspondentes interpretações.

Nessa nova norma destaca-se o previsto no item 33 do CPC 47, que especifica as características fundamentais para a existência do controle sobre um ativo:

33. (...). O controle do ativo refere-se à capacidade de determinar o uso do ativo e de obter substancialmente a totalidade dos benefícios restantes provenientes do ativo. O controle inclui a capacidade de evitar que outras entidades direcionem o uso do ativo e obtenham benefícios desse ativo. Os benefícios do ativo são os fluxos de caixa potenciais (entradas ou economia de saídas) que podem ser obtidos direta ou indiretamente (...).

É entendimento das áreas técnicas da CVM, conforme divulgado no dia 10 de janeiro de 2018 no seu OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 01/2018 ("Ofício") que a adoção de uma ou outra política contábil será função de adequadas análises contratuais por parte da administração da Companhia, em linha com os preceitos da norma. Para o caso específico de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá dessa avaliação.

O referido Ofício, dentre outros assuntos, orientou que se observe o que está vigente na OCPC 04 (ou seja, permanência da atual metodologia de reconhecimento de receita) enquanto seu processo de discussão não for concluído, de forma a permitir a previsibilidade normativa e evitar prejuízos informacionais ao mercado e transtornos aos departamentos de contabilidade e controladoria das empresas.

Assim, a administração da Companhia mantém seu reconhecimento de receita de acordo com o OCPC 04, acompanha de perto as discussões do setor sobre o tema e irá aguardar eventuais novos pronunciamentos e ou comunicados dos órgãos reguladores para avaliar os eventuais impactos, se houver, sobre o reconhecimento de suas receitas a partir de 2018.

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos (a)	947	2.074	3.043	32.250
Total caixa e equivalentes de caixa	947	2.074	3.043	32.250
Aplicações financeiras (b)	73.918	78.414	95.029	167.564
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	506	12.587	527	23.722
Aplicações financeiras caucionadas (c)	1.642	-	4.799	-
Títulos negociados no mercado	1.547	-	1.547	-
Total aplicações financeiras	77.613	91.001	101.902	191.286
Representadas por:				
Ativo circulante	74.865	80.488	98.072	199.814
Ativo não circulante – Aplicações financeiras	3.695	12.587	6.873	23.722

- (a) Grande parte do saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) Essas aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, com uma rentabilidade média de 100,5% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.
- (c) Refere-se a aplicações financeiras efetuadas no contexto da operação realizada em 26 de junho de 2017

5 Créditos perante clientes

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	5.620	5.076	156.951	263.303
Créditos diretos com clientes	12.499	16.620	288.982	341.230
Outros créditos pró-soluto	1.801	1.882	34.865	44.679
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.691)	(1.726)	(16.598)	(12.573)
Total	18.229	21.852	464.200	636.639
Ativo circulante	14.745	15.214	277.112	395.379
Ativo não circulante	3.484	6.638	187.088	241.260
Total	18.229	21.852	464.200	636.639

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2016	1.726	12.573
Provisão no período	63	7.302
Reversão no período	(98)	(3.277)
Saldo em 31 de dezembro 2017	1.691	16.598

Os saldos em atraso são referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a Companhia, ao constituir uma estimativa para créditos de liquidação duvidosa, levou em consideração através de análises efetuadas do valor de mercado dos bens dados em garantia do contas a receber, e se considerou os valores a receber cujo cliente tem algum atraso acima de 180 dias.

Os saldos do ativo circulante, líquidos do PCLD, em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora 2017				Controladora 2016			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- soluto	Total
Vencidos:	3.888	7.389	70	11.347	4.849	8.655	70	13.574
Até 30 dias	128	76	3	207	1	138	3	142
31 a 60 dias	542	69	1	612	473	97	1	571
61 a 90 dias	565	180	1	746	158	97	2	257
91 a 120 dias	-	60	1	61	288	132	1	421
121 a 180 dias	2.653	111	2	2.766	928	194	3	1.125
Acima de 180 dias	-	6.893	62	6.955	3.001	7.997	60	11.058
A vencer:	1.732	1.631	35	3.398	227	1.343	70	1.640
Até 30 dias	760	351	5	1.116	133	233	9	375
31 a 60 dias	972	154	4	1.130	1	108	9	118
61 a 90 dias	-	74	4	78	82	100	6	188
91 a 120 dias	-	75	4	79	1	100	6	107
121 a 360 dias	-	977	18	995	10	802	40	852
Total	5.620	9.020	105	14.745	5.076	9.998	140	15.214

	Consolidado				Consolidado			
	2017				2016			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- soluto	Total
Vencidos:	60.538	45.632	5.426	111.596	59.544	54.635	5.104	119.283
Até 30 dias	4.459	7.094	740	12.293	6.048	6.740	1.063	13.851
31 a 60 dias	4.450	1.381	337	6.168	4.815	2.033	434	7.282
61 a 90 dias	6.401	1.655	274	8.330	4.647	1.364	389	6.400
91 a 120 dias	21.079	1.504	248	22.831	4.570	7.216	335	12.121
121 a 180 dias	5.840	2.350	378	8.568	25.458	2.574	538	28.570
Acima de 180 dias	18.309	31.648	3.449	53.406	14.006	34.708	2.345	51.059
A vencer:	93.128	63.298	9.090	165.516	183.660	78.546	13.890	276.096
Até 30 dias	34.029	10.528	1.055	45.612	55.018	37.102	1.836	93.956
31 a 60 dias	41.155	8.780	892	50.827	13.695	5.287	1.099	20.081
61 a 90 dias	12.818	19.197	810	32.825	10.258	9.091	1.080	20.429
91 a 120 dias	-	2.913	811	3.724	23.353	4.641	1.073	29.067
121 a 360 dias	5.126	21.880	5.522	32.528	81.336	22.425	8.802	112.563
Total	153.666	108.930	14.516	277.112	243.204	133.181	18.994	395.379

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora				Controladora			
	2017				2016			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- soluto	Total
Ano de vencimento								
2018	-	-	-	-	-	1.110	-	1.110
2019	-	950	-	950	-	1.053	16	1.069
2020	-	635	5	640	-	1.071	-	1.071
2021	-	595	-	595	-	1.015	-	1.015
2022	-	531	-	531	-	285	-	285
Após 2022	-	768	-	768	-	2.088	-	2.088
Total	-	3.479	5	3.484	-	6.622	16	6.638

	Consolidado				Consolidado			
	2017				2016			
Ano de vencimento	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pró- soluto	Total
2018	-	-	-	-	20.079	21.776	10.189	52.044
2019	-	26.621	2.895	29.516	20	17.865	2.725	20.610
2020	3.134	22.542	506	26.182	-	16.737	170	16.907
2021	150	18.261	163	18.574	-	16.498	13	16.511
2022	-	16.302	62	16.364	-	17.033	15	17.048
Após 2022	-	96.327	125	96.452	-	118.140		118.140
Total	3.284	180.053	3.751	187.088	20.099	208.049	13.112	241.260

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- (i) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC, e;
- (ii) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR.
- (iii) Para Urbanismo pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M desde o início do contrato

6 Contas a receber por venda de terrenos

A Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, dação de unidades e Valor Global de Vendas com valor mínimo garantido.

Os saldos estão assim representados em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Controladora				
Terreno Palhoça (*)	2.374	15.000	2.374	15.000
Terreno - Rio Preto VIII	31	20	-	-
Terreno Cascavel II	545	5.891	545	5.891
Terreno Ponta Grossa	19.415	19.395	19.415	19.395
Terreno C&S	2.113	2.113	2.113	2.113
Terreno São Paulo	607	-	607	-
Controladas				
Rodobens Urbanismo Ltda. (*)	-	-	15.669	48.890
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	467	467
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul I SPE Ltda.	-	-	1.176	1.176
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Campos dos Goytacazes I SPE Ltda.	-	-	-	136
Rodobens Administradora 414 Ltda. (*)	-	-	44.778	53.019
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers Ltda.	-	-	3.113	5.139
Total	25.085	42.419	90.257	151.226
Total Ativo Circulante	613	1.553	2.430	11.472
Total Ativo Não Circulante	24.472	40.866	87.827	139.754
Recebimentos por moeda corrente	2.720	2.113	18.260	21.329
Recebimentos por dação de unidades	-	-	-	300
Recebimentos por VGV	22.365	40.306	71.997	129.597

* Nessas SPEs, tem prazo estipulado para a quitação do VGV.

7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imóveis concluídos	4.840	2.365	35.286	25.500
Imóveis em construção	-	-	80.448	172.877
Terrenos para futuras incorporações	-	-	56.646	31.596
Total ativo circulante	4.840	2.365	172.380	229.973
Terrenos para futuras incorporações (*)	34.825	34.808	121.615	125.434
Total ativo não circulante	34.825	34.808	121.615	125.434
Total	39.665	37.143	293.995	355.407

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos para a partir de janeiro de 2019.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construções” no momento em que o empreendimento é lançado.

Juros capitalizados

No período findo em 31 de dezembro de 2017, o valor de juros capitalizados é de R\$ 28.105 (R\$ 42.995 em 31 de dezembro de 2016) no consolidado.

8 Investimentos

Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos inferior a R\$ 5.000. Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com saldo de investimentos superior R\$ 5.000 estão apresentados abaixo por entidade:

	Informações Investidas						Reflexo na Companhia			
	% RNI	% RNI	Ativo Total	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	Investimentos	Investimentos	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial
	12.2017	12.2016	12.2017	12.2017	12.2017	12.2017	12.2017	12.2016	12.2017	12.2016
Investimentos positivos										
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%	51.326	43.911	(186)	961	43.911	56.924	961	2.720
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	28.432	18.901	9.595	(6.608)	18.901	10.458	(6.607)	(10.833)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	20.835	6.915	27.330	(10.850)	6.915	16.988	(10.850)	(6.621)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	99,00%	99,00%	17.442	7.112	8.251	(295)	7.041	2.343	(292)	(531)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	98.767	10.108	62.511	1.398	10.108	5.483	1.398	4.261
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	9.185	9.006	-	(1)	9.006	8.423	(1)	(2)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	12.678	12.141	-	(1)	12.141	11.262	(1)	(1)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 411 - SPE Ltda	100,00%	100,00%	21.861	5.850	-	(1)	5.850	38	(1)	(1)
Rodobens Malls Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.826	10.268	-	(4)	10.268	9.923	(4)	(2)
Rodobens Urbanismo Ltda.	100,00%	100,00%	287.802	207.597	51.246	16.051	207.694	235.400	16.051	56.621
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.632	6.021	374	696	6.021	8.565	696	1.811
Sistema Fácil Tamboré Houses II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.158	12.832	232	(510)	12.832	17.305	(510)	126
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	18.373	18.361	-	(1)	18.361	18.335	(1)	21
Outras (*)			430.122	195.956	147.538	(33.504)	150.278	243.295	(34.919)	(26.794)
Total			1.028.439	564.977	306.891	(32.669)	519.327	644.742	(34.080)	20.775

Mais valia e ágio na aquisição de investimentos

Panamby	49,99%	49,99%					8.191	8.656	-	-
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%					160	198	-	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%	100,00%					3.371	3.931	-	-
Santa Rita Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					3.621	3.621	-	-
Fazenda Desengano Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					2.434	2.434	-	-
Sítio do Morro Loteadora Imobiliária SPE Ltda.	50,00%	50,00%					1.950	1.950	-	-
Rodobens Stefani Nogueira Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	50,00%	75,00%					1.668	-	1.668	-
Total Controladas e controladas em conjunto							21.395	20.790	1.668	-

Total dos investimentos **540.722** **665.532** **(32.412)** **20.775**

Movimentação dos investimentos consolidados:

Eliminação do consolidado **421.381** **572.217** **(40.082)** **(10.725)**

Saldo dos investimentos consolidados **119.341** **93.315** **7.670** **31.500**

Investimentos negativos

Outras (*)	13.854	(5.893)	4.029	(6.715)	(5.028)	(10.800)	(6.561)	(19.042)
Total	13.854	(5.893)	4.029	(6.715)	(5.028)	(10.800)	(6.561)	(19.042)

Total dos investimentos **(5.028)** **(10.800)** **(6.561)** **(19.042)**

Movimentação dos investimentos consolidados:

Eliminação do consolidado **(3.795)** **(8.257)** **(6.417)** **(18.470)**

Saldo dos investimentos consolidados **(1.233)** **(2.543)** **(144)** **(572)**

(*) Incluem Empresas com saldo de investimento inferior a R\$ 5.000.

O ágio reconhecido é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs. Nas demonstrações financeiras consolidadas o ágio está classificado em Créditos perante clientes.

Em 26 de julho de 2017, a Companhia alienou 25% das cotas da empresa RODOBENS-STEFANI NOGUEIRA INCORPORADORA IMOBILIARIA 346 – SPE LTDA. para o sócio já existente no empreendimento dos 75% que a Companhia possuía, alterando sua participação na investida para 50%, transferindo também o controle para o sócio. O valor recebido pela transferência das cotas sociais é de 3 (três) unidades e mais 50% e 1 (uma) unidade do empreendimento Baraúna Residencial. A Companhia reconheceu um ganho pela mensuração ao valor justo da parte retida pela Companhia após a perda de controle no valor de R\$2.128 na rubrica “resultado de equivalência patrimonial” no resultado do exercício.

a.Dividendos a receber

Em 04 de janeiro de 2016, foi promovida a distribuição de dividendos de suas controladas para a Companhia dos lucros acumulados até 31 de dezembro de 2015, registrada na rubrica “Dividendos a receber”. A Administração estima o recebimento dos dividendos até o final do exercício de 2018, o saldo remanescente é de R\$ 9.357.

9 Imobilizado

Descrição	Controladora								
	2015	Adições	Baixas	Depreciação	2016	Adições	Baixas	Depreciação	2017
Máquinas e ferramentas	13.884	-	(28)	(3.969)	9.887	25	(162)	(3.941)	5.809
Computadores e Periféricos	1.138	3	-	(394)	747	5	-	(370)	382
Móveis e utensílios	1.521	95	(21)	(227)	1.368	13	(56)	(215)	1.110
Prédios	2.917	-	-	(150)	2.767	-	-	(150)	2.617
Instalações	539	56	-	(134)	461	-	(231)	(78)	152
Benfeitorias em imóvel de terceiros	1.119	9	-	(287)	841	-	(747)	(94)	-
Outros	377	-	(166)	(90)	121	-	(34)	(27)	60
	21.495	163	(215)	(5.251)	16.192	43	(1.230)	(4.875)	10.130

Descrição	Consolidado								
	2015	Adições	Baixas	Depreciação	2016	Adições	Baixas	Depreciação	2017
Stand de Vendas	5.652	2.016	(195)	(2.694)	4.779	2.923	(338)	(2.078)	5.286
Máquinas e ferramentas	13.891	-	(28)	(3.971)	9.892	25	(162)	(3.942)	5.813
Computadores e Periféricos	1.150	3	-	(403)	750	5	-	(372)	383
Móveis e utensílios	2.557	117	(24)	(552)	2.098	13	(56)	(507)	1.548
Prédios	2.917	-	-	(150)	2.767	-	-	(150)	2.617
Instalações	637	56	-	(150)	543	-	(231)	(94)	218
Benfeitorias em imóvel de terceiros	1.119	9	-	(286)	842	-	(747)	(94)	1
Outros	377	126	(167)	(216)	120	-	(34)	(28)	58
	28.300	2.327	(414)	(8.422)	21.791	2.966	(1.568)	(7.265)	15.924

10 Intangível

Descrição	Controladora								
	2015	Adições	Baixas	Amortização	2016	Adições	Baixas	Amortização	2017
Direitos de uso de software	6.119	1.597	(848)	(1.753)	5.115	379	-	(1.970)	3.524
Outros	138	-	-	(24)	114	-	-	(23)	91
Total	6.257	1.597	(848)	(1.777)	5.229	379	-	(1.993)	3.615

Descrição	Consolidado								2017
	2015	Adições	Baixas	Amortização	2016	Adições	Baixas	Amortização	
Direitos de uso de software	6.122	1.597	(848)	(1.755)	5.116	379	-	(1.971)	3.524
Outros	138	-	-	6	114	-	-	(23)	91
Total	6.260	1.597	(848)	(1.749)	5.230	379	-	(1.994)	3.615

As despesas com amortização dos intangíveis estão apresentadas na demonstração do resultado do período, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

11 Empréstimos e financiamentos

11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	174.626	152.641
CCB Imobiliária (b)	29.631	19.824	29.631	19.824
	29.631	19.824	204.257	172.465
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	32.247	254.466
CCB Imobiliária (b)	40.583	96.028	40.583	96.028
	40.583	96.028	72.830	350.494
Total	70.214	115.852	277.087	522.959

a. Crédito imobiliário

Os créditos imobiliários são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 8% e 12% ao ano, indexados pela TR, e pagos em prestações mensais com vencimento até 2020.

Os saldos dos créditos imobiliários referem-se às liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras, sendo que o total dos créditos aprovados e contratados para a construção dos empreendimentos estão assim distribuídos:

Empreendimento Controladas	Crédito Contratado		Saldo devedor		Taxa de Juros
	2017	2016	2017	2016	
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	27.424	27.424	359	1.077	8%
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda.	37.769	37.769	-	709	8%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá IV - SPE Ltda.	40.796	40.796	-	330	8%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá VI - SPE Ltda.	45.244	45.244	-	711	8%
Sistema Fácil Incorporadora Uberaba III SPE Ltda.	46.867	46.867	-	863	8%
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	48.917	48.917	-	98	8%
Rodobens Incorp.Imob. 315 - SPE Ltda.	39.613	39.613	-	2.504	8%
Rodobens Incorp. Imob. 350 - SPE Ltda.	68.640	68.640	-	19.744	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	69.430	33.047	2.709	25.666	9%
Rodobens-Stefani Nogueira Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	-	40.049	-	25.008	9%
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	38.424	38.424	-	41	8%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	69.864	69.864	511	1.972	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	69.430	69.430	-	55.359	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	48.400	48.400	-	40.543	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	25.441	25.441	19.118	18.739	10%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	10.400	10.400	8.900	5.585	11%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	94.688	94.688	81.471	46.448	10%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	74.110	74.110	16.245	70.655	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	22.000	22.000	15.298	20.903	12%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana V SPE Ltda.	11.000	11.000	7.904	10.689	12%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Pres Prudente II SPE Ltda.	18.085	18.085	14.455	18.635	15%
Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Uberaba II - SPE Ltda	10.000	10.000	9.396	10.023	8%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 SPE Ltda	11.000	11.000	11.196	11.309	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 SPE Ltda	10.000	10.000	10.178	10.281	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 SPE Ltda	5.500	5.500	5.581	5.631	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 SPE Ltda	3.500	3.500	3.552	3.584	9%
Total Controladas	946.542	950.208	206.873	407.107	

b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

As obrigações da Companhia constantes nas presentes CCBs poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelos Bancos e/ou pelo Credor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (i) Protestos de títulos contra a Companhia e/ou Avalista e/ou suas controladas, cujos valores individuais sejam superiores a R\$ 5.000, ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000, cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamentos não for apresentado ao Credor no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento da notificação do protesto.
- (ii) Redução do capital da Companhia em montante superior a 10% (dez por cento), exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da lei nº 6.404/76.
- (iii) Descumprimento, pela Companhia, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1

$(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} - \text{Dívida SFH e FGTS}) / \text{Patrimônio Líquido} = \leq 0,7$

Índice 2

$(\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} + \text{Custos e Despesas a apropriar de imóveis vendidos} - \text{Dívida SFH e FGTS}) = < 0 \text{ ou } \geq 1,3$

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, todas as cláusulas contratuais foram cumpridas.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 2.339, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Em 31 de dezembro de 2017, o saldo remanescente é de R\$ 1.423. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas.

Cronograma de vencimento da dívida:

Consolidado				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	204.257	29.245	43.585	277.807
Consolidado				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	172.465	265.096	85.398	522.959

12 Debêntures

Debêntures	Emissão	Quantidade emitida	Quantidade ativa	Vencimento	Juros	Remuneração	2017	2016
3ª Emissão	15.04.2013	150	150	29.04.2018	CDI + spread de 1,60% a.a	Semestral	50.595	102.140
					Passivo circulante		50.595	52.201
					Passivo não circulante		-	49.939

Os recursos obtidos na 3ª emissão foram destinados para melhorar o atual perfil da dívida da Emissora e outros usos corporativos.

Os gastos incorridos e conhecidos com a 3ª emissão foram de R\$ 995, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Estes valores foram contabilizados retificando o passivo e serão amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas.

As debêntures da 3ª emissão estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais, conforme demonstrado abaixo:

- Protestos de títulos contra a Companhia ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado ao Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de notificação do protesto.
- Redução do capital social da Companhia em montante superior a 10% (dez por cento) exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do Artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.
- Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Companhia, caso a Companhia esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

- (d) Caso a classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída a Companhia for rebaixada para um nível abaixo do equivalente a classificação "BBB+" pela *Standard & Poor's* ou pela *Fitch Ratings*, ou ainda seu equivalente pela *Moody's*.
- (e) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1	Índice 2	Índice 3
(Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS) / Patrimônio Líquido = $\leq 0,7$	Total de Recebíveis + Estoque Pronto / Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS = $\geq 1,3$	EBITDA / Despesa Financeira Líquida = $\geq 1,2$
	Ou	Ou
	(Total de Recebíveis + Estoque Pronto) / (Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS) = ≤ 0	EBITDA / Despesa Financeira Líquida = < 0 (Sendo EBITDA > 0)

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia atende a todas as suas cláusulas contratuais restritivas.

Cronograma de vencimento da dívida:

Em 31 de dezembro de 2017	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Debêntures	50.595	-	-	50.595

Em 31 de dezembro de 2016	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Debêntures	52.201	49.939	-	102.140

13 Créditos com terceiros (Ativo circulante) e recursos de parceiros (Passivo circulante)

		Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Ativo Circulante- Créditos com Terceiros					
Adiantamentos	(a)	-	19.646	-	7.150
Adiantamento a terceiros	(b)	4.474	3.402	10.499	15.111
Devedores diversos	(c)	7.828	9.811	7.722	9.082
Impostos a recuperar		3.691	6.002	9.338	12.276
Títulos a receber	(d)	3.884	4.053	3.884	4.053
Adiantamento a funcionários		238	428	470	734
Consórcios adquiridos		3	3	134	112
		20.118	43.345	32.047	48.518
Ativo Circulante		12.290	43.345	24.325	48.518
Ativo não Circulante		7.828	-	7.722	-
		20.118	43.345	32.047	48.518

- (a) Adiantamentos efetuados às SPE's com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (d) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

		Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Passivo - Recursos de Parceiros					
Adiantamentos		-	-	-	629
Credores diversos	(a)	452	473	440	440
Contas a pagar - diversas		-	3	90	115
		452	476	530	1.184

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a Controladora e operações em conjunto.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, os montantes totais e a forma de liquidação estão demonstrados como segue:

		Consolidado	
		2017	2016
Passivo Circulante		42.640	13.964
Passivo Não Circulante		20.772	24.734
Total		63.412	38.698
Pagamentos por moeda corrente		6.842	6.867
Pagamentos por dação de unidades		18.972	7.215
Pagamentos por VGV		37.598	24.616
		63.412	38.698

Pagamento por VGV a atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades sujeitas ou não ao repasse de percentual de VGV.

15 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de carteira de crédito e de unidades residenciais a prazo para partes relacionadas.

Os saldos de transações entre partes relacionadas de entidades controladas, foram eliminados na consolidação.

Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por contratos de mútuo entre partes relacionadas são os seguintes:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	21.054	6.745	236	97
	<u>21.054</u>	<u>6.745</u>	<u>236</u>	<u>97</u>
Passivo	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	971	909	971	909
	<u>971</u>	<u>909</u>	<u>971</u>	<u>909</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são remunerados de 100% a 120% CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 31 de dezembro de 2017, existem 6 controladas com saldo, sendo o saldo do ativo mais representativo as controladas abaixo:

	Controladora	
	2017	2016
Rodobens Incorporadora Imobiliária 369 SPE Ltda.	8.027	6.646
Rodobens Incorporadora Imobiliária 409 - SPE Ltda.	10.849	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 408 - SPE Ltda.	1.262	-
	<u>20.138</u>	<u>6.646</u>

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo Rodobens e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e operações em conjunto.

Os saldos das transações comerciais, representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas são os seguintes:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2017	2016	2017	2016
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	1.295	937	10	139
	<u>1.295</u>	<u>937</u>	<u>10</u>	<u>139</u>
<u>Despesas com Prestação de Serviços</u>				
Empresas do Grupo Rodobens	89	119	89	104
	<u>89</u>	<u>119</u>	<u>89</u>	<u>104</u>

A Companhia vendeu durante o exercício 2017, para o Banco Rodobens S.A. e para a GV Holding S.A. carteiras de recebíveis no valor de face de R\$ 33.617 e R\$ 25.788, respectivamente. Os valores da operação com o Banco Rodobens S.A. levaram em consideração um desconto sobre o valor de face dos recebíveis de 0,68% a 3,68% a.a para os recebíveis com juros e/ou correção monetária e de 12,68% a 17,68% a.a. para os recebíveis sem juros e/ou correção monetária. Para a operação com a GV Holding S.A. aplicou-se o valor de face.

As operações, citadas acima, foram realizadas sem coobrigação pela Companhia, baseando-se nos fatos de que a Companhia não possui direitos ou riscos sobre as carteiras cedidas, e estão em linha com a estratégia da Companhia de monetização de ativos, prioritariamente sua carteira de recebíveis e estão lastreadas em contratos de venda e compra com alienação fiduciária em garantia.

Em 26 de junho de 2017, a Companhia concluiu uma operação de recebíveis (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI) relacionados às vendas de áreas no montante total de R\$ 44.500, sem qualquer desconto sobre o valor de face. Esses instrumentos financeiros serão corrigidos a 97% do CDI e possuem vencimento em 18 de março de 2019 e 17 de março de 2020. Nessa operação, a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis, sendo que, eventuais riscos remanescentes da operação foram assumidos pela acionista GV Holding S.A., mediante fiança.

Em 24 de agosto e 28 de setembro de 2017, a Companhia alienou 32 (trinta e duas) unidades autônomas de suas subsidiárias no montante de R\$16.725 para a GV Holding S.A. A Operação foi realizada em condições de mercado no melhor interesse da Companhia, sendo que todas as condições negociadas entre as Partes envolvidas estão baseadas em práticas usuais de mercado sem direito de regresso.

15.1 Remuneração dos Administradores

A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável.

A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

Adicionalmente, os membros efetivos do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa, estabelecida dentro dos limites previstos na legislação aplicável.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas contabilizaram despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 4.290 (R\$ 5.890 em 2016) compreendendo 3 (três) diretores estatutários (8 (oito) diretores estatutários em 2016), 6 (seis) membros do Conselho de Administração (6 (seis) membros do Conselho de Administração em 2016), 3 (três) membros do Conselho Fiscal (3 (três) membros do Conselho Fiscal em 2016). Deste montante, R\$ 1.545 (R\$ 628 em 2016) correspondem ao plano de remuneração variável.

16 Impostos com recolhimento diferido

16.1 Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	551.660	875.734
Imposto de Renda com recolhimento diferido	8.310	12.650
Contribuição social com recolhimento diferido	4.408	6.817
COFINS com recolhimento diferido	10.818	17.330
PIS com recolhimento diferido	2.333	3.745
	25.869	40.542
Passivo circulante	8.162	26.579
Passivo não circulante	17.707	13.963
	25.869	40.542
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	4.380	1.673
Contribuição social com recolhimento diferido	2.386	699
	6.766	2.372

16.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	(93.651)	(60.239)	(82.383)	(60.239)
Exclusão da equivalência patrimonial e valor justo	38.973	(1.733)	(7.526)	(30.928)
Outras adições e exclusões	21.963	31.960	21.963	31.960
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	(32.715)	(30.012)	(67.946)	(59.207)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	(11.123)	(10.204)	(23.102)	(20.130)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido e RET			233	(5.106)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	11.583	10.204	11.583	10.204
Imposto de renda e contribuição social no período	460	-	(11.286)	(15.032)
Parcela corrente	-	-	(18.052)	(17.404)
Parcela diferida	460	-	6.766	2.372
	460	-	(11.286)	(15.032)

* As outras adições e exclusões se referem a diferenças permanentes relacionadas a tributação por regime caixa dos empreendimentos imobiliários.

16.3 Prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2017 na Controladora é de R\$ 117.261 e R\$ 117.625 respectivamente (R\$ 85.005 e R\$ 85.370 em 31 de dezembro de 2016).

16.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia está constituída pela Controladora e a consolidação de 216 SPEs.

Das 216 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 63 fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Resultado operacional bruto	289.715	210.952	73%
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	(278.338)	(207.903)	75%
Custos dos imóveis vendidos	11.377	3.049	27%
Lucro bruto			

17 Provisão de garantia

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	13.541
Provisionado no período	4.177
Consumido no período	(3.547)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	14.171
Provisionado no período	5.183
Consumido no período	(7.560)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	11.794

18 Provisões para riscos trabalhistas e cíveis

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Cível	65	86	11.920	13.158
Trabalhista (a)	924	1.521	3.972	6.919
	989	1.607	15.892	20.077

- (a) São representadas, principalmente, por litígios decorrentes de reclamações trabalhistas e encargos previdenciários e ações indenizatórias por perdas e danos, oriundos de relações de consumo, não amparados por cobertura de seguro.

A seguir, a movimentação das provisões no período:

	Controladora			Consolidado		
	2017			2017		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	86	1.521	1.607	13.158	6.919	20.077
Provisionado no exercício	68	234	302	6.905	1.966	8.871
Revertido no exercício	(89)	(831)	(920)	(8.143)	(4.913)	(13.056)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	65	924	989	11.920	3.972	15.892

Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e tributária com grau de risco possível no montante de R\$ 407 (R\$ 1.328 em 31 de dezembro de 2016) na controladora e R\$ 27.880 (R\$ 23.360 em 31 de dezembro de 2016) no consolidado.

A Administração da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

19.2 Reserva de retenção de lucros

Os prejuízos gerados nos exercícios de 2016 e de 2017, foram absorvidos pela reserva de retenção de lucros.

Em 2016, foram pagos dividendos intermediários no valor de 8.397 referente os lucros de 2015.

19.3 Ações em tesouraria

A Companhia possui em tesouraria 1.580.963 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de dezembro de 2017, pelo montante de R\$ 16.020 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado em 31 de dezembro de 2017 corresponde a R\$ 9.675 (R\$ 6,12 por unidade de ação).

20 Prejuízo por ação

A tabela a seguir reconcilia o prejuízo e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do prejuízo básico e diluído:

	Controladora	
	2017	2016
Prejuízo do exercício - operações continuadas	(93.191)	(75.726)
Número de ações durante o ano (mil)	42.189	42.189
Prejuízo por ação - básico e diluído	(2,209)	(1,795)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias e, conseqüentemente, o prejuízo por ação diluído é equivalente ao prejuízo por ação básico, conforme demonstrado anteriormente.

21 Instrumentos financeiros

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

Índice de endividamento

	Consolidado	
	2017	2016
Endividamento bancário	327.682	625.099
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(104.945)	(223.536)
(=) Dívida líquida (A)	222.737	401.563
Patrimônio líquido (B)	650.030	754.110
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,34	0,53

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Classificação contábil e valores justos

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e operações em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir:

	Controladora			
	2017		2016	
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo				
Caixa e equivalentes de caixa	74.865	-	80.488	-
Aplicações financeiras (*)	3.695	-	12.587	-
Créditos perante clientes	18.229	-	21.852	-
Contas a receber por venda de terrenos	25.085	-	42.419	-
Créditos com terceiros	20.118	-	43.345	-
Outros créditos	2.490	-	3.621	-
Créditos com partes relacionadas	21.054	-	6.745	-
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo				
Fornecedores	-	1.370	-	1.313
Empréstimos e financiamentos (*)	-	70.214	-	115.852
Debêntures (*)	-	50.595	-	102.140
Recursos de parceiros	-	452	-	476
Débitos com partes relacionadas	-	971	-	909
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	5.665
Total	165.536	123.602	211.057	226.355

	Consolidado			
	2017		2016	
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo				
Caixa e equivalentes de caixa	98.072	-	199.814	-
Aplicações financeiras (*)	6.873	-	23.722	-
Créditos perante clientes	464.200	-	636.639	-
Contas a receber por venda de terrenos	90.257	-	151.226	-
Créditos com terceiros	32.047	-	48.518	-
Outros créditos	17.612	-	20.779	-
Créditos com partes relacionadas	236	-	97	-
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo				
Fornecedores	-	12.820	-	21.018
Empréstimos e financiamentos (*)	-	277.087	-	522.959
Debêntures (*)	-	50.595	-	102.140
Recursos de parceiros	-	530	-	1.184
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	63.412	-	38.698
Débito com partes relacionadas	-	971	-	909
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	5.665
Total	709.297	405.415	1.080.795	692.573

	Valor Justo	
	Consolidado	
	2017	2016
Passivos financeiros mensurados ao valor justo		
Empréstimos e financiamentos (*)	277.903	505.703
Total	277.903	505.703

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2.

b. Mensuração do valor justo

Os valores contábeis, referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Considerando que 84% desta dívida está no curto prazo, e que o CDI projetado livre de risco está aproximadamente 7% dado o prazo médio do endividamento, a Administração entende que os efeitos de valor justo não seriam representativos, uma vez que o CDI projetado também deveria ser acrescido da taxa de risco.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica sem a contratação de derivativos, fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, debêntures e fornecedores são conforme segue:

	Consolidado			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	204.257	29.245	43.585	277.086
Debêntures	50.595	-	-	50.595
Débitos com partes relacionadas	971	-	-	971
Fornecedores	12.820	-	-	12.820
	268.643	29.245	43.585	341.472

	Consolidado			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	172.465	265.096	85.398	522.959
Debêntures	52.201	49.939	-	102.140
Débitos com partes relacionadas	909	-	-	909
Contas a pagar por aquisições de participações	5.665	-	-	5.665
Fornecedores	21.018	-	-	21.018
	252.258	315.035	85.398	652.691

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía outras dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial naquela data.

Riscos de crédito

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com

relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2017, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Riscos operacionais

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia busca o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

Risco de taxas de juros

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% a 120% CDI.
- Juros sobre CCBs captação em agosto 2015, à taxa fixa de 11,5% a.a. + TR.
- Juros sobre CCBs captação em janeiro 2016, à taxa fixa de 14,5% a.a. + TR.
- Juros sobre CCBs captação em outubro 2016, à taxa fixa 115% CDI
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 11% ao ano.
- Juros sobre as debêntures 3º Emissão - CDI + 1,60% ao ano.
- Juros sobre a CCB com o Banco Votorantim S.A., de janeiro de 2016 - CDI + 2,30% ao ano.
- Juros sobre a CCB com a BR Partners, de setembro de 2016 - CDI + 2,15% ao ano.
- Juros sobre CCBs captação em julho e agosto de 2016 - CDI + 2% ao ano.

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Ativos Financeiros	2017	2016	2017	2016
Caixa e equivalentes de caixa (a)	74.865	80.488	98.072	199.814
Aplicações financeiras	3.695	12.587	6.873	23.722
Créditos perante clientes	18.229	21.852	464.200	636.639
Contas a receber por venda de terrenos	25.085	42.419	90.257	151.226
Contas a receber por venda de cotas sociais	-	574	-	574
Clientes coobrigação	-	-	1.544	2.358
Créditos com partes relacionadas	21.054	6.745	236	97
Total	142.928	164.665	661.182	1.014.430

	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos	70.214	115.852	277.087	522.959
Debêntures	50.595	102.140	50.595	102.140
Débitos com partes relacionadas	971	909	971	909
Total	121.780	218.901	328.653	626.008

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como “Caixa e equivalentes de caixa”, conforme nota explicativa nº 4.

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

Gerenciamento dos riscos financeiros

Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e equivalentes de caixa	74.865	80.488	98.072	199.814
Aplicações financeiras	3.695	12.587	6.873	23.722
Créditos perante clientes	18.229	21.852	464.200	636.639
Contas a receber por venda de terrenos	25.085	42.419	90.257	151.226
Contas a receber por venda de cotas sociais	-	574	-	574
Clientes coobrigação	-	-	1.544	2.358
Créditos com terceiros	20.118	43.345	32.047	48.518
Outros créditos	2.490	3.621	17.612	20.779
Créditos com partes relacionadas	21.054	6.745	236	97
	165.536	211.631	710.841	1.083.727

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2017:

	Cenário de Perda		Cenário Provável	Cenário de Ganho	
	Queda	Queda		Aumento	Aumento
	50%	25%		25%	50%
IGP-M	2,22%	3,33%	4,44%	5,55%	6,66%
INCC	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%

	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
CDI	3,38%	5,06%	6,75%	8,44%	10,13%
TR	0,30%	0,45%	0,60%	0,74%	0,89%

Ativos (e passivos) líquidos	Resultado Esperado com índice Provável		Efeito	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(3.970)		(4.962)	(5.955)
INCC	420		525	630
IGPM	9.890		12.363	14.836
TR	(994)		(1.242)	(1.491)

22 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita da Incorporação Imobiliária	11.189	5.087	440.582	739.680
Devoluções da receita bruta	(5)	(101)	(142.293)	(345.314)
Impostos Incidentes sobre vendas				
Correntes	(2.229)	(681)	(16.528)	(10.937)
Diferidos	613	917	7.954	2.555
Receita operacional líquida	9.568	5.222	289.715	385.984

a. Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no OCPC 04, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Unidades em construção	
	2017	2016
Receita contratada de vendas (acumulado data base)	1.012.492	3.480.343
Receita de vendas apropriada	(893.534)	(3.334.354)
Receita bruta de vendas a apropriar:	118.957	145.989
Ativo circulante	21.807	53.919
Ativo não circulante	72.074	69.963
Adiantamento de clientes (c)	25.076	22.107
Custo orçado das unidades vendidas	(741.337)	(2.357.004)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado data base)	654.280	2.257.029
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(87.057)	(99.975)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	31.900	46.014
Margem bruta	27%	32%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”, onde são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

23 Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Custo dos Empreendimentos Vendidos				
Mão-de-obra	(4.243)	(2.338)	(111.335)	(139.184)
Insumos	(6.365)	(3.508)	(132.962)	(174.101)
Custo Financeiro	-	-	(34.041)	(34.675)
Total	(10.608)	(5.846)	(278.338)	(347.960)
Despesas por natureza:				
Comissões	(464)	(153)	(16.207)	(29.050)
Marketing e propaganda	(3.292)	(4.436)	(17.958)	(24.128)
Depreciação Stand de Vendas	-	-	(2.078)	-
Despesas com pessoal (incluído INSS)	(16.909)	(21.361)	(19.121)	(24.362)
Outros Impostos e Taxas	(779)	(440)	(2.600)	(2.305)
Serviços Profissionais Contratados	(1.877)	(3.423)	(3.243)	(4.790)
Viagens	(430)	(622)	(465)	(683)
Uso e Consumo	(13.595)	(12.439)	(31.569)	(30.552)
Depreciação/Amortização	(6.868)	(6.343)	(7.181)	(6.670)
Total	(44.214)	(49.217)	(100.422)	(122.540)
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	(3.756)	(4.589)	(36.243)	(53.178)
Gerais e administrativas	(40.458)	(44.628)	(64.179)	(69.362)
Total	(44.214)	(49.217)	(100.422)	(122.540)

24 Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Juros Recebidos de clientes	532	288	20.142	20.742
Receita Financeira sobre contrato de mutuo	1.295	937	10	140
Rendimentos de Aplicações financeiras	6.866	15.807	13.171	32.465
Ajuste a valor presente – carteira Urbanismo (i)	-	-	(3.304)	(3.373)
Impostos	(606)	(1.725)	(779)	(1.943)
Outras receitas Financeiras	14	51	29	74
Receitas Financeiras	<u>8.101</u>	<u>15.358</u>	<u>29.269</u>	<u>48.105</u>
Despesa Financeira sobre contrato de mutuo	-	(119)	-	(104)
Juros/Encargos sobre captações	(20.547)	(37.629)	(27.020)	(38.731)
Descontos concedidos	(755)	(533)	-	(9.415)
Outras Despesas Financeiras	(622)	(381)	(11.167)	(4.338)
Despesas Financeiras	<u>(21.924)</u>	<u>(38.662)</u>	<u>(42.775)</u>	<u>(52.588)</u>
Variações monetárias ativa	<u>4.327</u>	<u>5.034</u>	<u>21.091</u>	<u>16.742</u>
Variações monetárias passiva	<u>(661)</u>	<u>(3.593)</u>	<u>(5.556)</u>	<u>(4.689)</u>
Variações monetárias líquidas	<u>3.666</u>	<u>1.441</u>	<u>15.535</u>	<u>12.053</u>

(i) Tal saldo corresponde ao ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, conforme nota 3.13.

25 Reconciliação da dívida líquida

Consolidado									
	Crédito Imobiliário		CCB imobiliária		Debêntures		Total da dívida	Caixa e equivalentes	Dívida líquida
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante			
Dívida líquida em 1o de janeiro de 2016[2]	88.104	237.943	99.732	4.952	53.604	99.751	584.086	(284.919)	299.167
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	36.995	-	(8.401)	-	(69.219)	-	(40.625)	156.009	115.384
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa									
Variações monetárias/cambiais	44.065	-	19.569	-	18.004	-	81.638	(70.904)	10.734
Transferências para o circulante	(16.523)	16.523	(91.076)	91.076	49.812	(49.812)	-	-	-
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2016	152.641	254.466	19.824	96.028	52.201	49.939	625.099	(199.814)	425.285
Movimentações que afetaram o fluxo de caixa	(214.730)	-	(57.634)	-	(59.797)	-	(332.161)	220.333	(111.828)
Movimentações que não afetaram o fluxo de caixa									
Aquisição/novos arrendamentos									
Variações monetárias/cambiais	31.566	-	11.996	-	8.252	-	51.814	(118.590)	(66.776)
Transferências para o circulante	222.219	(222.219)	55.445	(55.445)	49.939	(49.939)	-	-	-
Efeito da combinação de negócios	(17.070)	-	-	-	-	-	(17.070)	-	(17.070)
Dívida líquida em 31 de dezembro de 2017	174.626	32.247	29.631	40.583	50.595	-	327.682	(98.071)	229.611

26 Pagamento baseado em ações – Controladora

a. Descrição dos acordos de pagamento baseado em ações

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possui o acordo de pagamentos baseados em ações elaborado em 19 de março de 2014, que foi aprovado pela Companhia o “Plano de Remuneração Variável” que autoriza a emissão de ações da Companhia a serem entregues aos seus colaboradores e administradores, sujeito aos termos e limites estabelecidos nas Diretrizes para Planos de Opção, em especial ao previsto no Artigo 168, §3º e no Artigo 171, §3º da Lei 6.404/76. O preço de exercício destas opções foi de R\$ 8,00 (oito reais).

Em 7 de abril de 2014, foi exercida a opção de compra de 517.000 ações ordinárias de emissão da Companhia no valor total de R\$ 5.827, sendo o valor justo destas opções de ações calculado pelo valor médio das ações em tesouraria na data da opção de compra.

Este montante vem sendo amortizado de acordo com o *vesting period*. As despesas com amortização da outorga de ações, registradas na rubrica “Despesas com pessoal” (Nota 23) no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi no valor de R\$ 83.

Os saldos a serem reconhecidos no resultado da Companhia, considerando o plano, são assim demonstrados:

Despesas com *stock Options*

2014	1.690
2015	1055
2016	617
2017	83
2018	19
Total	3.464

Os principais termos e condições referentes às outorgas no programa de opção de compra de ações estão apresentados a seguir:

Data da outorga / beneficiários Outorga de opções para pessoal- chave da Administração	Número de ações em milhares	Condições de aquisição de direito	Vida contratual da opção
Em 07 de abril de 2016	123	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 2 anos.	2 anos
Em 07 de abril de 2017	92	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 3 anos.	3 anos
Em 07 de abril de 2018	92	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 4 anos.	4 anos
Total de opções de ações	307		

27 Informações por segmento

A Companhia entende que suas atividades são separadas atualmente em incorporação (RNI) e loteamento (urbanismo), Dessa forma, segue informações por segmentos operacionais:

	2017			2016		
	Urbanismo	RNI	Total	Urbanismo	RNI	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	51.246	238.469	289.715	69.525	316.459	385.984
Custo dos empreendimentos vendidos	(42.902)	(235.436)	(278.338)	(34.967)	(312.993)	(347.960)
Lucro bruto	8.344	3.033	11.377	34.558	3.466	38.024
(Despesas) Receitas operacionais	(2.686)	(93.103)	(95.789)	19.266	(125.099)	(105.833)
Resultado operacional	5.658	(90.070)	(84.412)	53.824	(121.633)	(67.809)
Receita (despesas) financeiras líquidas	13.113	(11.084)	2.029	7.048	522	7.570
Resultado antes dos impostos	18.771	(101.154)	(82.383)	60.872	(121.111)	(60.239)
Imposto de renda e contribuição social	(2.720)	(8.566)	(11.286)	(3.653)	(11.379)	(15.032)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	16.051	(109.720)	(93.669)	57.219	(132.490)	(75.271)
Ativo Total	287.802	872.288	1.160.090	331.445	1.246.577	1.578.022
Passivo Total	80.205	429.855	510.060	96.142	727.770	823.912
Patrimônio líquido	207.597	442.433	650.030	235.303	518.807	754.110

Informações sobre os principais clientes

Em função da atividade imobiliária residencial e loteamento, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

28 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2017, a cobertura de seguros na controladora e consolidado era de R\$ 30.000 para responsabilidade civil, riscos operacionais, danos materiais, corporais e/ou morais, e de R\$ 10.000 para bens patrimoniais.

* * *

Conselho de Administração

Waldemar Verdi Júnior
Aymar Ferreira de Almeida Junior
Milton Jorge de Miranda Hage
Alcides Lopes Tápias
Mailson Ferreira da Nóbrega
Roberto de Oliveira Lima
Giuliano Finimundi Verdi

Conselho fiscal

Marco Antônio Bacchi da Silva
Roberto Lopes de Souza Junior
Gustavo Adolfo Traub

Comitê de auditoria

Flávio Leme Ferreira Filho
Salim Furukawa Godoi
Raymundo de Souza Neto

Diretoria executiva

Carlos Bianconi
Clóvis Antônio Sant'anna Filho
Alexandre Firmo Mangabeira Albernaz

Contador

Paulo Sergio Baldissera
CRC - 1SP196282-O/3