

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

1.1 Posição financeira e plano da Administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 31 de dezembro de 2018, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$515.564 (R\$388.487 em 31 de dezembro 2017), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora dar continuidade na alienação de terrenos não estratégicos (conforme mencionado na nota explicativa nº 9.c), reduzir a dívida bruta, bem como o custo da dívida e dar continuidade na racionalização das despesas administrativas.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07.

b) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

c) Base de apresentação

Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

d) Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal em 19 de março de 2019.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com

liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.15.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o melhor do valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

3.5. Investimentos e base de consolidação

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, as demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial e consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) 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 empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

3.6. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

3.8. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de coobrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na rubrica "Empréstimos e financiamentos", sendo os encargos apropriados ao resultado também com base no método da taxa de juros efetivos.

3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.13.

3.10. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. E são registradas quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.11. Tributação

3.11.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

3.11.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

3.12. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas, quando aplicável, é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício. Em função dos prejuízos apurados não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

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

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um

modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

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

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Caso contrário, esses encargos são apropriados ao resultado financeiro.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

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

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as inadimplências acima de 180 dias, são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 21.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.14. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica "Despesas antecipadas" e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

3.15. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, foram identificados indicadores de perdas, conforme mencionada na nota explicativa nº21.

3.17. Instrumentos financeiros

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à norma CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção do CPC 48/IFRS 9 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

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

Mensuração subsequente

A principal alteração introduzida pelo CPC 48 / IFRS 9 foi o critério de classificação dos ativos e passivos financeiros que deixou de utilizar o conceito de intenção da Administração de forma individual, passando a classificar os instrumentos financeiros com base no modelo de negócio e o gerenciamento do seu portfólio, bem como na análise das características dos fluxos de caixa contratuais ("SPPJ – Somente Pagamento de Principal e Juros").

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros

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

<u>Categorias / mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

Os principais ativos financeiros da Companhia, são classificados entre custo amortizado, VJR e VJORA, são apresentados na nota explicativa nº24:

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem principalmente os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, débito com partes relacionadas, parceiros em negócios e contas pagar por aquisição de imóveis.

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

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Para os saldos de contas a receber de clientes oriundos de venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos, incluindo o respectivo saldo a vencer, para os montantes em aberto acima de 180 dias, para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Adicionalmente, para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem a falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

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

A Companhia também constitui provisão para perda esperada para saldos a receber com parceiros em negócios, cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição de perda esperada, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros contemplam: (a) empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis; ou (b) outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. A mensuração é como segue:

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

(b) Outros passivos

Outros passivos financeiros são mensurados pelo método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia classificou como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 22).
- Benefícios a funcionários e dirigentes - a Companhia oferece plano de bônus a seus funcionários e dirigentes, o qual é reconhecido no exercício de competência à medida que possa ser mensurado com segurança, quando aplicável.
- Plano de opção para compra de ações - "*stock options*", classificado como instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 23, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

3.19. Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, conforme demonstrado na nota explicativa nº 28.

3.20. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

3.21. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia

requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

3.22. Operações com partes relacionadas

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia.

3.23. Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2018.

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 47 / IFRS 15 – Receitas de contratos com clientes (conforme descrito na nota explicativa 3.11) e o CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (conforme nota explicativa nº 24). Na mensuração dos efeitos não foram observados impactos relevantes nas demonstrações financeiras que demandassem qualquer natureza de reapresentação dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

3.24. Novos pronunciamentos técnicos adotados em 1º de janeiro de 2019

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência está descrita abaixo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 (R2) – Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 12 / CPC 32 Tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 – Incerteza sobre os tratamentos de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

Para as modificações aplicáveis a partir de 2019, especificamente para o CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil, a Companhia avaliou os possíveis impactos sobre as demonstrações financeiras, conforme descrito a seguir.

Contas afetadas	R\$
Ativo não circulante: Ativos de direito de uso	4.977
Passivo circulante: Passivo de arrendamento	999
Passivo não circulante: Passivo de arrendamento	3.978

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	1.165	1.538	11.043	9.027
Aplicações financeiras	<u>114</u>	<u>735</u>	<u>3.493</u>	<u>1.227</u>
	<u>1.279</u>	<u>2.273</u>	<u>14.536</u>	<u>10.254</u>

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa apresentam remuneração média de 91,00% a 100,00% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, para as quais não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Certificado de depósito bancário (CDB)	-	620	3.323	1.041
Operações compromissadas	-	-	7	23
Outras aplicações	<u>114</u>	<u>115</u>	<u>163</u>	<u>163</u>
	<u>114</u>	<u>735</u>	<u>3.493</u>	<u>1.227</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Contas-correntes restritas (a)	-	18.578	10	18.590
Aplicações financeiras restritas (b)	51.850	52.058	53.628	54.467
Fundos de investimento de renda fixa (c)	<u>4.602</u>	<u>2.714</u>	<u>15.941</u>	<u>3.451</u>
	<u>56.452</u>	<u>73.350</u>	<u>69.579</u>	<u>76.508</u>
Circulante	4.602	21.874	15.951	22.623
Não Circulante	51.850	51.476	53.628	53.885

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário,

aprovado e financiado.

(b) Do montante de R\$53.628, o saldo de R\$51.850 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa média de 100% do CDI que refere-se a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda (vide nota explicativa nº 11 – “permuta financeira”), e R\$1.778 em CDB, remunerado à taxa média de 101% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* do contrato de SFH do Banco CEF – vide nota explicativa nº 10 (e) (R\$54.467, R\$50.259, e R\$2.410 respectivamente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

(c) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média acima de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2018 e 2017.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber, líquido da provisão de distrato	95.830	201.979
Provisão para crédito com perda esperada	(6.884)	(5.242)
Ajuste a valor presente	-	(50)
	<u>88.946</u>	<u>196.687</u>
Circulante	83.157	174.483
Não circulante	5.789	22.204

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano, líquido das provisões para distratos de contratos no valor acumulado de R\$84.721 (R\$190.151 para exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme descrito na nota nº.21. Em 31 de dezembro de 2018 houve redução das provisões para distratos no montante de R\$105.430 (R\$94.275 em 31 de dezembro de 2017), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2017 decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de 7,11% (7,09% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

As políticas e critérios adotados para constituir a provisão para perda esperada, podem ser observadas na nota explicativa no 3.17 no tópico “Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros”.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas (fluxo financeiro), que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$5.499 (R\$39.560 em 31 de dezembro de 2017), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo

com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Circulante	87.868	191.306
Não circulante	<u>6.577</u>	<u>44.941</u>
	<u>94.445</u>	<u>236.247</u>

O saldo da carteira de vendas (fluxo financeiro), incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

	Consolidado	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019	-	24.353
2020	2.142	5.187
2021	1.530	3.206
2022	1.370	2.186
2023	1.188	2.029
Após 2023	<u>347</u>	<u>7.980</u>
	<u>6.577</u>	<u>44.941</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e concluídos), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Terrenos	273.695	311.902
Impairment - Terrenos	(30.569)	(31.284)
Imóveis em construção (i)	391.260	447.268
Impairment – Imóveis em Construção	(74.998)	(80.093)
Imóveis concluídos (i)	201.622	435.963
Impairment – Imóveis Concluídos	(13.635)	(56.483)
Adiantamentos a fornecedores	<u>470</u>	<u>1.184</u>
	<u>747.845</u>	<u>1.028.457</u>
Circulante	539.332	801.551
Não circulante	<u>208.513</u>	<u>226.906</u>

- (i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos no montante de R\$122.164 (R\$243.782 para exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme descrito na nota nº 21. Em 31 de dezembro de 2018 houve uma redução no montante de R\$121.618 (R\$43.525 respectivamente em 2017), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 decorrente da efetivação do distrato.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$58.715 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$64.675 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$123.390 em 31 de dezembro de 2018, (encargos de SFH de R\$69.474, encargos de outras dívidas de R\$83.986, perfazendo total de R\$153.460 em 31 de dezembro de 2017).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidado, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$16.183 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$16.701 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$32.884 em 31 de dezembro de 2018, (encargos de SFH de R\$26.202, encargos de outras dívidas de R\$40.357, perfazendo total de R\$66.559 em 31 de dezembro de 2017), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia; assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.687	2.387	2.687	2.387
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	50.108	42.974	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	11.125	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	2.122	796	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	24.585	50.274	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.875	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.608	4.233	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	2.725	15.019	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	2.116	3.349	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	1.184	5.563	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	4.286	-	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.568	-	10.568
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.632	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	5.185	7.072	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	22.644	12.269	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.590	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	11.523	9.376	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	2.158	12.224	4.416	3.483
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.005	383	1.005	383
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	68.654	95.448	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	3.647	4.935	-	-
Vigo Construtora Ltda.	1.093	12.784	-	-
Demais SPEs (i)	18.400	26.836	357	1.665
	<u>228.730</u>	<u>347.712</u>	<u>8.465(ii)</u>	<u>18.486(ii)</u>

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Partes relacionadas (ii)	8.465	18.486
Participação em consórcios (iii)	<u>72</u>	<u>45</u>
	<u>8.537</u>	<u>18.531</u>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10%.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.
- (iii) A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar 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 nos saldos de ativos e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	42.064	24.054	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	1.521	914	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	10.044	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	187	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	5.184	3.935	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.187	4.037	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	6.669	12.258	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	4.132	-	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26.038	16.571	26.038	16.571
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	6.469	6.269	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.993	3.995	3.993	3.995
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	3.386	20.620	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.159	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	5.692	-	5.692	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	5.312	6.720	5.312
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.500	10.305	10.500	10.305
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	43.223	50.741	43.223	50.741
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	2.702	-	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.490	30.997	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	57	33.060	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.927	12.963	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	8.013	6.363	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.733	2.662	2.733	2.662
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	802	1.263	802	1.263
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.225	4.141	5.225	4.142
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	12.401	8.150	12.401	8.150
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	20.009	4.941	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.750	4.612	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	7.656	7.414	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	21.459	7.552	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	16.920	13.890	-	-

Demais SPEs (i)	30.280	27.968	1.094	583
	<u>357.246</u>	<u>327.333</u>	<u>118.421</u>	<u>103.724</u>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10%.

Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 25 de abril de 2018, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2018 em até R\$11.923 (R\$13.713 para o exercício de 2017).

Os montantes registrados na rubrica "Honorários da Administração", no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

<u>31 de dezembro de 2018</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	<u>8</u>	<u>6</u>	<u>3</u>	<u>17</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	4.468	1.061	216	5.745
Benefícios	1.407	-	-	1.407
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>894</u>	<u>212</u>	<u>43</u>	<u>1.149</u>
	<u>6.769</u>	<u>1.273</u>	<u>259</u>	<u>8.301</u>
<u>31 de dezembro de 2017</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	<u>8</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>15</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	4.524	1.033	222	5.779
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>905</u>	<u>207</u>	<u>44</u>	<u>1.156</u>
	<u>5.429</u>	<u>1.240</u>	<u>266</u>	<u>6.935</u>

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, sendo que não houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (Não houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), conforme descrito na nota explicativa nº 23.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultado – PLR referente a complemento de 2017 no montante de R\$473 (Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou provisão no montante de R\$743 na rubrica "Honorários da Administração" e uma reversão de provisão de PLR 2016 no valor de R\$(105) na rubrica "Honorários da Administração"). A Companhia registrou a provisão de R\$1.420 referente a bônus na rubrica "Honorários da Administração".

8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas informações contábeis intermediárias, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21.

A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.136
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administrações e Participações Ltda.	3.934	8.347	8.261	8.712
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.691	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	14.584	12.318
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	420
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Norpar - Nordeste Empreend. e Participações S.A.	-	-	6.392	6.324
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	15.632	18.584	22.591	20.072
Stuhlberger W Incorporações, Construções e Participações Ltda.	31.837	-	31.837	-
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	60	60
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.062	2.005
	<u>51.403</u>	<u>26.931</u>	<u>104.557</u>	<u>67.519</u>

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliarios Ltda	5.794	4.320
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.394	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.016	1.395
Ipanema Investimentos Imobiliarios Ltda	726	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	5.995	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	677	626
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	16	16
	<u>25.613</u>	<u>24.089</u>

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Participações em:				
Sociedades controladas	519.347	561.692	-	-
Sociedades controladas em conjunto	746.292	764.868	746.292	764.868

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Investidas indiretas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.907</u>	<u>30.371</u>
	1.265.639	1.326.560	776.199	795.239
Encargos financeiros controladora (*)	<u>64.675</u>	<u>83.986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.330.314</u>	<u>1.410.546</u>	<u>776.199</u>	<u>795.239</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(91.019)</u>	<u>(120.752)</u>	<u>(1.511)</u>	<u>(2.708)</u>
Saldos líquido do investimento	<u>1.239.295</u>	<u>1.289.794</u>	<u>774.688</u>	<u>792.531</u>

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção.

Alteração de Controle para Controle Compartilhado de Investimento ocorrido no exercício:

Em 7 de novembro de 2018, a Companhia celebrou com a Companhia São Cristóvão Participações S.A., que faz parte do fundo *Olympus RE II FIP* uma *joint venture conforme* "Acordo de Acionistas" ("Acordo"), para investir no desenvolvimento de 3 (três) empreendimentos imobiliários, localizados em São Paulo.

A São Cristóvão passa a deter a participação societária correspondente a 80% do capital social da Pucon Investimentos Imobiliários S.A. ("Pucon"), Companhia que detem o controle dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos. Após a conclusão da Operação, a Tecnisa S.A. deixa de ter o controle e passa a deter 20% do capital social da Pucon (nota nº 9.c).

b) Informações sobre as investidas

31/12/2018						31/12/2017				
<u>Particip.</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro (Prejuízo) do exercício</u>	<u>Saldo Investimentos</u>	<u>Saldo Equivalência patrimonial</u>		<u>Particip.</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro (Prejuízo) do exercício</u>	<u>Saldo Investimentos</u>	<u>Saldo Equivalência patrimonial</u>
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	42.048	(2.872)	42.044	(2.872)	99,99%	44.920	(2.270)	44.916	(2.270)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.257	2.738	12.256	2.738	99,99%	9.519	571	9.518	571
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.532	2.109	10.531	2.109	99,99%	(*)	(5.155)	(*)	(5.154)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.473	(2.074)	7.472	(2.074)	99,99%	7.398	(1.648)	7.397	(1.648)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	5.243	(1.349)	4.194	(1.079)	80,00%	6.591	(6.169)	5.273	(4.935)
Califórnia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.704	(777)	18.702	(777)	99,99%	19.483	(506)	19.481	(506)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.040	149	15.038	149	99,99%	31.592	1.934	31.589	1.934
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5.702)	(*)	(5.701)	99,99%	753	(27.228)	753	(27.225)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.775	(11.770)	23.773	(11.769)	99,99%	29.543	(13.169)	29.540	(13.168)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.582	59	2.582	59	99,99%	4.024	(324)	4.024	(324)
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.367	2.018	16.365	2.018	99,99%	14.348	2.777	14.347	2.777
Dallas Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	99,99%	(*)	(416)	(*)	(416)
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.317	-	1.317	-	99,99%	1.317	(3.769)	1.317	(3.769)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.231	(3.494)	23.229	(3.494)	99,99%	13.725	(193)	13.724	(193)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.892	(1.523)	20.890	(1.523)	99,99%	22.415	(1.313)	22.413	(1.313)
Dorset Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.578	(45)	16.576	(45)	99,99%	16.556	(89)	16.554	(89)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.554	(988)	1.554	(988)	99,99%	25.545	(4.601)	25.542	(4.601)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.391	(4.027)	3.391	(4.027)	99,99%	7.419	(17.678)	7.418	(17.676)
Kingston Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.472	(131)	14.471	(131)	99,99%	8.138	(274)	8.137	(274)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.889)	(*)	(1.889)	99,99%	(*)	(1.650)	(*)	(1.650)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6.176)	(*)	(6.175)	99,99%	(*)	(17.378)	(*)	(17.376)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.818	5.189	12.818	5.188	99,99%	4.929	3.895	4.929	3.895
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	13	(*)	12	90,00%	(*)	(32.952)	(*)	(29.657)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.347	(96)	21.345	(96)	99,99%	21.444	(254)	21.442	(254)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	36.235	(2.449)	30.800	(2.082)	85,00%	38.684	(1.278)	32.881	(1.086)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.850	(233)	4.850	(233)	99,99%	4.845	(8.679)	4.845	(8.678)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	207	(3)	207	(3)	99,99%	33.213	17.600	33.210	17.598
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.009	-	13.008	-	99,99%	13.009	(861)	13.008	(861)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.286	(908)	9.285	(908)	99,99%	10.195	(737)	10.194	(737)
Fernão Dias Empreend. Imob. SPE Ltda.	99,99%	-	(191)	-	(191)	99,99%	9.145	(244)	9.144	(244)

Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.312	(1.031)	11.311	(1.031)	99,99%	13.842	373	13.841	373
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	18.073	6.046	18.071	6.045	99,99%	12.027	20.164	12.026	20.162
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.300	(53.555)	20.298	(53.550)	99,99%	(*)	(104.447)	(*)	(104.437)
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	8.269	(217)	5.375	(141)	65,00%	8.754	(1.611)	5.690	(1.047)
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.701	(2.815)	6.700	(2.815)	99,99%	5.716	(2.924)	5.715	(2.924)
Valparaíso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.845	(216)	7.844	(216)	99,99%	8.060	(1.417)	8.059	(1.417)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	69.888	(6.056)	55.910	(4.845)	80,00%	75.944	(4.765)	60.755	(3.812)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.758	(1.071)	23.756	(1.071)	99,99%	24.830	(3.269)	24.828	(3.269)
Demais SPEs (***)		44.085	(68.804)	<u>43.384</u>	<u>(67.381)</u>		41.454	(88.204)	<u>39.182</u>	<u>(87.288)</u>
				<u>519.347</u>	<u>(158.789)</u>				<u>561.692</u>	<u>(300.988)</u>

Sociedades controladas em conjunto:

CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	158.608	1.860	39.652	465	25,00%	150.888	17.412	37.722	4.353
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	18.696	(10.582)	9.348	(5.291)	50,00%	29.278	(17.898)	14.639	(8.949)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.563	(89)	10.922	(67)	75,00%	14.652	(161)	10.989	(121)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.182	3	30.449	2	57,50%	23.079	14	30.388	8
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	58.563	(7.168)	46.850	(5.734)	80,00%	65.729	(12.369)	52.583	(9.895)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	42.853	(110)	13.297	(22)	99,99%	(*)	-	(*)	-
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	106.338	(1.422)	53.169	(711)	50,00%	107.758	(39.194)	53.879	(19.597)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	437.838	29.254	516.018	16.821	57,50%	436.583	44.863	533.737	25.796
Demais SPEs (****)		55.061	(6.086)	<u>26.587</u>	<u>(4.467)</u>		58.561	1.927	<u>30.931</u>	<u>382</u>
				<u>(a) 746.292</u>	<u>996</u>				<u>(a) 764.868</u>	<u>(8.023)</u>
				<u>1.265.639</u>	<u>(157.793)</u>				<u>1.326.560</u>	<u>(309.011)</u>

Investidas Indiretas:

Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	38.118	694	19.059	347	50,00%	37.424	2.088	18.712	1.044
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.682	(588)	3.841	(294)	50,00%	8.270	(870)	4.135	(435)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	8.421	(78)	6.315	(58)	75,00%	8.479	(108)	6.359	(78)
Demais SPEs (****)		1.411	(1.064)	<u>692</u>	<u>(536)</u>		2.345	(1.050)	<u>1.165</u>	<u>(546)</u>
				<u>(b) 29.907</u>	<u>(541)</u>				<u>(b) 30.371</u>	<u>(15)</u>
				<u>(a)+(b) 776.199</u>	<u>455</u>				<u>(a)+(b) 795.239</u>	<u>(8.038)</u>

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2018. Nesta data o saldo representava R\$91.019 (R\$120.752 em 31 de dezembro de 2017) na controladora e R\$1.511 (R\$2.708 em 31 de dezembro de 2017) no consolidado.

(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 R\$34.189 para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresas com remensuração de investimento, constituída em dezembro de 2018, R\$4.729 Pucon Investimentos Imobiliários S.A..

(****) Demais empresas cujo saldo de investimento inferior a 10%.

c) Movimentação dos investimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.289.794	1.630.977	792.531	800.852
Aumento de capital líquido na investida em caixa	24.446	28.998	1.041	19.238
Aumento de capital mediante a conversão de partes relacionadas	131.974	-	1.523	-
Aumento de investimento por aquisição	-	10.923	-	-
Baixa de investimento por venda	-	(18.319)	-	-
Baixa de investimento por encerramento	-	(538)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(157.793)	(309.011)	(2.037)	(10.846)
Dividendos recebidos	(16.100)	(7.500)	(16.100)	(7.500)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(19.311)	(33.715)	2.492	2.808
Amortização da Remensuração Windsor	(18.444)	(12.021)	(18.444)	(12.021)
<u>Efeito desconsolidação Pucon:</u>				
Remensuração de Investimento por perda de controle (ii)	4.729	-	4.729	-
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial (ii)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.953</u>	<u>-</u>
 Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	 <u>1.239.295</u>	 <u>1.289.794</u>	 <u>774.688</u>	 <u>792.531</u>

- (i) Nos dados consolidados, refere-se a eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial, acima.
- (ii) Tendo em vista a perda de controle, correspondente à venda de participação na empresa Pucon Investimentos Imobiliários S.A., a Companhia remensurou o valor de seu investimento apurando um ganho de R\$4.729, classificado na rubrica Outras receitas operacionais (Nota nº 21).

A Companhia firmou em 29 de março de 2018, compromisso de compra e venda com condições resolutivas não superadas até 31 de dezembro de 2018, de 17.699.999 quotas correspondentes a 100% de sua participação na investida Dorset Investimentos

Imobiliários Ltda., cujo preço foi de R\$32.000, posteriormente em 30 de junho de 2018, R\$5.600 foram convertidos em caixa, contudo, o saldo remanescente de R\$26.400, o qual está previsto para ser recebido em 11 parcelas consecutivas, foram cedidos em garantia às operações de securitização, sendo que em 31 de dezembro de 2018 o saldo de co-obrigação é de R\$8.487, mencionado na nota explicativa 10(f).

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	31/12/2018						31/12/2017					
	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.747	5.077	2.670	(1)	(684)	50,00%	7.891	4.537	3.354	-	(1.612)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	1.061	426	635	27	(370)	70,59%	1.430	426	1.004	332	626
Carcavelos Invest. Imob. Ltda.	5,00%	9.580	60	9.520	-	1.100	7,00%	9.559	3.559	6.000	-	(271)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	189.487	30.879	158.608	16.542	1.860	25,00%	169.871	18.983	150.888	57.690	17.412
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	356	36	320	-	(72)	70,59%	428	36	392	-	(20)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.103	-	10.103	-	-	40,00%	10.106	1	10.105	-	9.680
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	31.425	12.729	18.696	11.361	(10.582)	50,00%	66.685	37.407	29.278	5.236	(17.898)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.564	192	10.372	-	(49)	65,00%	10.459	37	10.422	343	205
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.217	35	23.182	-	3	57,50%	23.132	53	23.079	-	14
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.753	190	14.563	2	(89)	75,00%	16.079	1.427	14.652	3	(161)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	69.317	10.754	58.563	(1.476)	(7.168)	80,00%	83.004	17.275	65.729	(811)	(12.369)
Pucon Invest. Imob. S.A	20,00%	56.017	13.164	42.853	-	(110)	-	-	-	-	-	-
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	9.775	397	9.378	(3)	(1.002)	50,00%	10.775	395	10.380	130	(290)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.210	1.439	(229)	(1)	(44)	76,48%	1.084	1.267	(183)	(23)	(1.264)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	4.445	1.662	2.783	(396)	(2.672)	60,00%	5.897	440	5.457	565	1.268
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	10.493	1.213	9.280	652	(1.811)	75,00%	11.475	374	11.101	864	(325)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	203.902	97.564	106.338	39.889	(1.422)	50,00%	233.113	125.355	107.758	15.256	(39.194)
SW21 Tibiriça Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	40,00%	4.923	8.375	(3.452)	2	(5.420)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	104	240	(136)	7	(482)	70,59%	379	33	346	-	(650)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	542.064	104.226	437.838	132.122	29.254	57,50%	749.797	313.214	436.583	157.647	44.863
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	38.784	666	38.118	1.038	694	50,00%	38.677	1.253	37.424	5.206	2.088
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	214	425	(211)	-	(3)	37,50%	216	426	(210)	-	59
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	431	2.197	(1.766)	-	(2)	49,98%	441	2.208	(1.767)	46	(60)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	782	737	45	-	15	20,00%	769	744	25	-	45
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	2.779	2.900	(121)	24	(1.074)	50,00%	2.916	1.962	954	180	(1.074)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	11.452	3.770	7.682	76	(588)	50,00%	12.319	4.049	8.270	719	(870)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	14.811	6.390	8.421	-	(78)	75,00%	14.804	6.325	8.479	-	(108)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.366	-	1.366	77	-	50,00%	1.367	1	1.366	-	(20)
		<u>1.266.239</u>	<u>297.368</u>	<u>968.871</u>	<u>199.940</u>	<u>4.624</u>		<u>1.487.596</u>	<u>550.162</u>	<u>937.434</u>	<u>243.385</u>	<u>(5.346)</u>

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Moeda nacional:					
Financiamento à produção - SFH (a)	9,00% a 12,00% + TR	-	-	116.630	277.164
Debêntures (b)	140% do CDI	120.666	69.827	120.666	69.827
CCB (c)	4,5% + 100% do CDI	129.322	121.776	129.322	121.776
CCB (d)	2,30% a 8,08% + CDI	129.322	121.776	129.322	121.776
Financiamento à produção - CCB (e)	116% a 130% do CDI	189.821	216.367	189.821	216.367
Títulos securitizados (f)	8,58% a 11,76% + IPCA	189.821	216.367	189.821	216.367
	5,91% + CDI	-	-	4.600	8.272
	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	22.025	-	47.621	6.408
		461.834	407.970	608.660	699.814
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		110.055	85.146	151.889	247.236
Debêntures		21.918	946	21.918	946
		131.973	86.092	173.807	248.182
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		231.113	252.997	336.105	382.751
Debêntures		98.748	68.881	98.748	68.881
		329.861	321.878	434.853	451.632

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. A expectativa de vencimento do Financiamento à produção - SFH, está em linha com conclusão e entrega da obra juntamente com a emissão do habite-se e repasse dos clientes.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 julho de 2017 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 70.000 debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, com taxa de remuneração de 140% do CDI e vencimento final em 15 de julho de 2021.

Debêntures - 6ª emissão

Foi aprovada em 15 agosto de 2018 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 62.000 debêntures, totalizando R\$62.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, com taxa de remuneração de 4,5% + 100% do CDI e vencimento final em 20 de agosto de 2022.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de dezembro de 2018.

Debêntures	Índices financeiros	
5ª e 6ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,8$	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50 \text{ ou} < 0$

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

- (d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de cinco CCBs, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas pela alienação fiduciária de cotas pertencentes à Companhia, representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
- (e) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R\$17.576, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB está garantida por hipoteca do próprio bem financiado.

As CCBs não possuem cláusulas restritivas ("covenants").

- (f) Do montante de R\$47.621, o saldo de R\$36.446 refere-se a operações de cessão de recebíveis com acionista não controlador.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldos iniciais	407.970	420.087	699.814	1.067.029
Ingressos	267.593	213.856	335.755	219.914
Juros incorridos	52.316	44.117	76.237	100.786
Pagamentos de principal	(222.013)	(222.211)	(435.894)	(583.400)
Juros pagos	(44.032)	(47.879)	(67.252)	(99.904)
Desconsolidação de investida por venda de participação societária	-	-	-	(4.611)
Saldos finais	<u>461.834</u>	<u>407.970</u>	<u>608.660</u>	<u>699.814</u>

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

<u>Ano de vencimento</u>	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019	-	101.955	-	210.784
2020	133.550	91.741	227.972	106.682
2021	104.150	85.290	110.924	91.274
2022	72.175	33.411	74.251	33.411
2023	19.986	9.481	20.695	9.481
Após 2023	-	-	1.011	-
	<u>329.861</u>	<u>321.878</u>	<u>434.853</u>	<u>451.632</u>

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Circulante:		
Aquisição normal	1.376	666
Permuta financeira	<u>51.762</u>	<u>50.090</u>
	<u>53.138</u>	<u>50.756</u>

Não circulante:
Aquisição normal

- 327

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano de vencimento:	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2020	<u>-</u>	<u>327</u>
	<u>-</u>	<u>327</u>

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	21.087	32.400
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	1.343	5.508
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	<u>10.571</u>	<u>3.043</u>
	<u>33.001</u>	<u>40.951</u>
Circulante	26.441	31.708
Não circulante	6.560	9.243

13. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Consolidado			
	<u>Saldo em 31/12/2017</u>	<u>Constituições no exercício</u>	<u>Baixas por reversão/pagamento</u>	<u>Saldo em 31/12/2018</u>
Cíveis	125.858	50.008	(49.335)	126.531
Tributárias	1.777	128	-	1.905
Trabalhistas	<u>21.908</u>	<u>14.722</u>	<u>(18.980)</u>	<u>17.650</u>
	<u>149.543</u>	<u>64.858</u>	<u>(68.315)</u>	<u>146.086</u>

	Consolidado			
	<u>Saldo em 31/12/2016</u>	<u>Constituições no exercício</u>	<u>Baixas por reversão/pagamento</u>	<u>Saldo em 31/12/2017</u>
Cíveis	136.565	39.604	(50.311)	125.858

Tributárias	2.735	1.436	(2.394)	1.777
Trabalhistas	<u>17.846</u>	<u>13.451</u>	<u>(9.389)</u>	<u>21.908</u>
	<u>157.146</u>	<u>54.491</u>	<u>(62.094)</u>	<u>149.543</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 2.980 ações cíveis em andamento, dessas ações, 153 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 2.827 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (3.501 ações em 31 de dezembro de 2017). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totalizam aproximadamente R\$126.531 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$28.801 referentes às ações com probabilidade de perda possível. Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas eram partes em 86 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 30 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 56 processos a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$15.775, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$7.406, para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.905.

O processo judicial no polo passivo mais significativo, atualmente, refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial em controlada, visto que a Companhia possui depósito judicial no valor atualizado de R\$7.377, registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, não tendo sido constituída provisão para perda sobre esse processo em razão da posição dos advogados externos a respeito da probabilidade de perda ser remota.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas eram rés em 889 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$44.125 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$73.075 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível. Do total de processos trabalhistas, 778 (o que representa 87,51%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas.

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2018, de R\$17.650 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$5.413 (R\$9.043 em 31 de

dezembro de 2017) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$7.859 (R\$8.732 em 31 de dezembro de 2017) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO E CORRENTE

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.060	8.306
Imposto de renda e contribuição social	<u>2.004</u>	<u>7.833</u>
	<u>4.064</u>	<u>16.139</u>
Circulante	3.799	14.317
Não circulante	265	1.822

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>175.883</u>	<u>307.850</u>
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(4.226)	(6.571)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	<u>9.464</u>	<u>12.083</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>5.238</u>	<u>5.512</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,98% e 1,79%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

	Controladora	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(277.052)</u>	<u>(520.652)</u>
Alíquota - 34%	94.198	177.022
Efeitos de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis	(15.650)	(23.910)
Sobre receitas não tributável	3.456	8.589
Sobre equivalência patrimonial	<u>(53.650)</u>	<u>(105.064)</u>
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>28.354</u>	<u>56.637</u>

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

15. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias.

- a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	17.413	48.111
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(11.945)	(33.559)

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

- b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2018, e é assim apresentada:

	<u>R\$</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos	93.579
Receita apropriada de imóveis vendidos	<u>(76.166)</u>
Receita a apropriar de imóveis vendidos	<u>17.413</u>

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2018, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	28.026
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>7.385</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>35.411</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	52.514
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>11.945</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>64.459</u>

R\$

Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção 99.870

- (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.
- (ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.
- (iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 o capital social é de R\$1.422.816, representado por 331 milhões de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo de 31 de dezembro de 2018.

<u>Acionista</u>	<u>Quantidade de ações</u> -(em milhões)	<u>%</u>
JAR Participações Ltda.	83	25,0
Meyer Joseph Nigri e família	77	23,1
Cyrela Brazil Realty S/A.	25	7,7
Outros acionistas	<u>146</u>	<u>44,2</u>
	<u>331</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 400 milhões de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$20.657, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, e R\$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017.

c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em função dos prejuízos apurados não houve constituição de reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em função dos prejuízos apurados não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	140.038	274.846
Com prestação de serviços	35.845	33.004
Ajuste a valor presente	50	139

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Impostos sobre as vendas	<u>(8.226)</u>	<u>(9.163)</u>
Receita operacional líquida	<u>167.707</u>	<u>298.826</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(152.884)	(318.982)
Custo dos serviços prestados	(15.405)	(24.470)
Encargos financeiros alocados ao custo	<u>(32.884)</u>	<u>(66.559)</u>
Custo das vendas e dos serviços	<u>(201.173)</u>	<u>(410.011)</u>

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Publicidade e propaganda	(14.902)	(23.269)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(719)	(2.490)
Manutenção de estandes de venda	(1.900)	(3.190)
Comissões sobre vendas	<u>(2.678)</u>	<u>(4.868)</u>
	<u>(20.199)</u>	<u>(33.817)</u>

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pessoal	(10.757)	(17.304)	(19.073)	(27.455)
Ocupação	(2.098)	(2.178)	(3.119)	(3.851)
Utilidades e serviços	(4.387)	(6.594)	(8.046)	(10.058)
Serviços de terceiros	(3.508)	(4.614)	(11.131)	(13.025)
Consumo diversos obra	-	-	(1.878)	(5.840)
Marketing institucional	(94)	(20)	(94)	(20)
Depreciação, amortização e baixa do Imobilizado	(2.983)	(3.361)	(4.505)	(5.287)
Despesas gerais administração	<u>(1.668)</u>	<u>(2.547)</u>	<u>(2.483)</u>	<u>(2.690)</u>
	<u>(25.495)</u>	<u>(36.618)</u>	<u>(50.329)</u>	<u>(68.226)</u>

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(72.253)	(85.093)	(74.893)	(81.528)
Despesas bancárias	(452)	(478)	(2.848)	(2.655)
Outras despesas financeiras	<u>(5.192)</u>	<u>(3.552)</u>	<u>(9.850)</u>	<u>(5.525)</u>
	<u>(77.897)</u>	<u>(89.123)</u>	<u>(87.591)</u>	<u>(89.708)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	4.222	9.268	4.793	10.331

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Variação monetária ativa e juros	-	-	(5.941)	72
Juros e atualização com parceiros em negócios	15.779	9.473	17.844	11.064
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	6.453	10.142
Outras receitas financeiras	<u>333</u>	<u>353</u>	<u>3.090</u>	<u>5.567</u>
	<u>20.334</u>	<u>19.094</u>	<u>26.239</u>	<u>37.176</u>

21. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Amortização de remensuração de investimento (nota nº 9.c)	(18.444)	(12.021)	(18.444)	(12.021)
Remensuração de investimento (nota nº 9.c)	4.729	-	4.729	-
Baixa pela perda de controle (nota nº 9.c)	(4.729)	-	(4.729)	-
Baixa de Imobilizado	(4.872)	(4.877)	(4.872)	(4.931)
Custo com venda de imobilizado	(362)	(292)	(362)	(456)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(17.371)	(18.809)
Receitas (despesas) com repasses	-	-	-	(25)
Ganho na aquisição de participações societárias	1.836	3.638	1.836	3.638
Ganho na recuperação de custos com parceiro em empreendimento	-	(8.840)	-	-
Gastos com prospecção de terrenos	(78)	(11)	(160)	(167)
Outras receitas (despesas) operacionais	2.886	(56)	3.049	620
Provisão para perdas com parceiros de negócios (b)	(2.111)	(69.953)	(2.111)	(69.953)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.642)	(1.902)
Provisão para perdas na realização dos estoques	-	-	(9.124)	(132.291)
Provisões para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(4.864)	(5.408)	(29.156)	(1.065)
Recuperação de tributos	1	1	85	2
Provisão para indenizações a clientes	-	-	(18.055)	(28.424)
Reversão (provisão) para distratos de clientes (a)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.147)</u>	<u>23.881</u>
	<u>(26.008)</u>	<u>(97.819)</u>	<u>(100.474)</u>	<u>(241.903)</u>

(a) Provisão para distratos de contratos com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$(4.147) registrado como reversão (provisão) para distratos de contratos R\$105.430 foi contabilizado na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$(121.618) em "Imoveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), R\$6.355 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$5.686 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$23.881, R\$94.275, R\$(43.525), R\$(14.181) e R\$(12.688) respectivamente em 2017).

(b) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros de negócios e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou a provisão para perda no montante R\$2.111.

22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR referente a complemento de 2017 o montante de R\$674 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$59 na rubrica "Custos de Construção". (Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia registrou provisão para PLR de R\$1.664 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$542 na rubrica "Custos de Construção". Houve provisão no montante de R\$743 na rubrica "Honorários da Administração" referente PLR 2017, e uma reversão de provisão de PLR 2016 de R\$(105) na rubrica "Honorários da Administração").

23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Nos termos do artigo 12, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções, o Conselho de Administração aprovou sete outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores e empregados, sendo que a 1ª a 6ª foram totalmente canceladas ou exercidas e a 7ª encerrou-se o prazo de exercício em 18 de outubro de 2018.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração, conforme Assembleia Geral Extraordinária de 4 de julho de 2006 e posteriores deliberações.

O Plano de Opção de Compra de Ações ("Plano") regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse Plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª outorga realizada os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em período máximo de 12 meses, a partir da carência das "tranches", e nas demais outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos a partir dos prazos de carência das "tranches" até os prazos-limite, que variam de 6 a 10 anos das datas das outorgas.

O preço do exercício será atualizado com base na variação do IGP-M, medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada exercício, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado, a Companhia utilizou o método "*Black & Scholes*" para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os valores das opções referente a 1ª a 6ª outorga foram totalmente canceladas ou exercidas. Abaixo demonstramos os detalhes e valores reconhecidos referente a 7ª outorga:

Programa	Data da outorga	Volatilidade do preço das ações	Dividendos sobre as ações	Prazo de exercício
7ª Outorga	18/10/2012	32,57%	5,20%	6 anos

Programa	Prazo final de exercício	Quantidade de ações:			
		Outorgadas	Canceladas	Exercidas	Ações exercíveis
7ª Outorga	18/10/2018	892.900	(892.900)	-	-
		Preço de exercício (R\$)	Preço de mercado (R\$)	Valor justo (R\$)	
Na data de outorga:		9,20	8,54	1,06	
Em 31/12/2018:		12,93	1,45		
Apropriado (R\$)		2012 111	2013 338	2014 129	2015 50 2016 15

A Companhia não reconheceu provisão para o Plano de Compra de Ações, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, (A Companhia não reconheceu provisão para o Plano de Compra de Ações, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas informações contábeis financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4).

- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 10).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui 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.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	1.279	1.279	14.536	14.536	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	56.452	56.452	69.579	69.579	(*)
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	-	-	<u>88.946</u>	<u>88.946</u>	(**)
		<u>57.731</u>	<u>57.731</u>	<u>173.061</u>	<u>173.061</u>	
Empréstimos e financiamentos - Nota 10	Nível 2	341.168	341.168	487.994	487.994	(**)
Debêntures - Nota 10 (i)	Nível 2	120.666	120.666	120.666	120.666	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.734	1.734	12.379	12.379	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis - nota 11	Nível 2	-	-	<u>53.138</u>	<u>53.138</u>	(**)
		<u>463.568</u>	<u>463.568</u>	<u>674.177</u>	<u>674.177</u>	

(*) Valor justo através do resultado.

(**) Custo amortizável.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

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

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram

mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não possui operações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2018 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
		<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	7,13%	5,35%	3,57%
Posição em 31/12/2018 = R\$73.072 (*)		5.210	3.909	2.609

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a

Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2018 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2018, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Consolidado</u>		
		<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
CCBs Posição em 31/12/2018 = R\$189.821 (i)	IPCA	3,87% 7.346	4,84% 9.187	5,81% 11.029
Debêntures Posição em 31/12/2018 = R\$120.666 (i)	CDI	7,13% 8.603	8,91% 10.751	10,70% 12.911
CCBs Posição em 31/12/2018 = R\$133.922 (i)	CDI	7,13% 9.549	8,91% 11.932	10,70% 14.330
Financiamento à construção (SFH) Posição em 31/12/2018 = R\$116.630 (ii)	TR	0,40% 467	0,50% 583	0,60% 700
Títulos Securitizados Posição em 31/12/2018 = R\$47.621(ii)	IPCA	3,87% 1.843	4,84% 2.305	5,81% 2.767
		<u>27.808</u>	<u>34.758</u>	<u>41.737</u>

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2018.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018.

25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2018 são como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	246.297
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	15.100	15.100
Seguro de responsabilidade civil - administradores	30.000	30.000

26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de dezembro de 2018 é de R\$31.480.

A Companhia ofereceu fianças bancárias a credores por aquisição de terrenos, cujo montante em 31 de dezembro de 2018 é de R\$53.489.

As controladas da Companhia possuíam, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$47.621 e R\$6.408, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras,

com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº10 f):

<u>Ano</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2018	-	5.160
2019	26.642	595
Após 2020	<u>20.979</u>	<u>653</u>
	<u>47.621</u>	<u>6.408</u>

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico CPC 22. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

A tomada de decisão acompanha e monitora os negócios conforme acima.

28. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Prejuízo do exercício	(277.052)	(520.652)
Quantidade de ações em circulação média ponderada	<u>329.377</u>	<u>318.481</u>
Resultado básico por ação (em reais)	<u>(0,84114)</u>	<u>(1,63480)</u>

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 o cálculo do lucro por ação básico e diluído mantem-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

29. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 11 de fevereiro de 2019, a Companhia reconheceu a alienação de 34.818.489 quotas correspondentes a 100% de participação e controle da empresa California Investimentos Imobiliários Ltda. O valor da transação foi de R\$60.000, o qual foi integralmente recebido na referida data. O ganho apurado na operação foi de R\$34.503.