

REC Cipasa S.A.

**Demonstrações Financeiras em 31
de dezembro de 2017**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 3 |
| Balancos patrimoniais | 6 |
| Demonstrações dos resultados | 7 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes | 8 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 11 |



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Ao Administradores e Acionistas da
REC Cipasa S.A.**
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC Cipasa S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da REC Cipasa S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações



financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor realizável líquido dos imóveis destinados à venda

Notas explicativas 2.6 e 11 das demonstrações financeiras consolidadas

| Principais assuntos de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
|--|---|
| As controladas da Companhia possuem um volume significativo de imóveis destinados à venda. A determinação do valor realizável líquido destes ativos inclui a utilização de julgamentos e premissas. Mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante o valor realizável líquido desses ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Em função disso, consideramos esta questão como um dos principais assuntos de auditoria. | <p>Obtivemos entendimento sobre a metodologia e as premissas utilizadas pela Companhia e suas controladas em sua análise do valor realizável líquido. Efetuamos, por amostragem, a comparação entre o valor contábil dos imóveis destinados à venda e o valor da efetiva realização por vendas recentes de ativos semelhantes. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos de imóveis destinados à venda, e as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.</p> |

Provisão para distratos com clientes

Notas explicativas 2.4, 4 (d) e 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas



| Principais assuntos de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
|--|--|
| <p>A Companhia e suas controladas realizam periodicamente análises a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados ao contas a receber poderão não fluir para a Companhia, e com base no resultado desta análise, a Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos com clientes.</p> <p>Tal análise exige um alto grau de julgamento da Companhia, bem como a avaliação de premissas, estimativas e dados históricos que exigiu considerações relevantes no decorrer do processo de auditoria.</p> <p>Devido à relevância do valor das contas a receber, ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas à provisão para distratos, e ao possível impacto que mudanças nestas estimativas teriam sobre para as demonstrações financeiras consolidadas e o saldo de investimentos registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, consideramos esse como um principal assunto de auditoria.</p> | <p>Obtivemos entendimento sobre a política e premissas utilizadas pela Companhia e suas controladas para o cálculo da provisão para distratos.</p> <p>Avaliamos a razoabilidade da provisão para distratos com clientes por meio da comparação entre a inadimplência da carteira na data base com o montante de provisão para distratos constituída pela Companhia e suas controladas. Por amostragem, comparamos os dados apresentados no relatório de <i>aging list</i> do contas a receber com a respectiva documentação suporte. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.</p> <p>No decorrer de nossa auditoria identificamos certos ajustes que afetariam a mensuração e a divulgação do contas a receber os quais não foram registrados, pois foram considerados imateriais pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis, no tocante à sua recuperabilidade, o saldo do conta a receber, e as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.</p> |

Outros assuntos

Demonstrações financeiras de períodos anteriores examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2016, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na nota 2.16, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, com data de 26 de maio de 2017. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, examinamos os



ajustes nos valores correspondentes do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, que em nossa opinião são apropriados e foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre elas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de junho de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC SP2529915/O-0

REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | | | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---|----------------|----------------|------------------|-----------------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | Reapresentado 2016 | | 2017 | 2016 | 2017 | Reapresentado 2016 |
| Ativo | | | | | | | | | |
| Circulante | | | | | Passivo e patrimônio líquido | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7) | 1.290 | 125 | 17.283 | 18.195 | Circulante | | | | |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 8) | - | - | 7.864 | 36.005 | Empréstimos e financiamentos (Nota 16) | 71.913 | 69.648 | 178.583 | 213.354 |
| Contas a receber (Nota 9) | - | - | 147.898 | 173.464 | Fornecedores | 10 | 11 | 7.630 | 9.170 |
| Créditos a receber (Nota 10) | - | - | 9.604 | 11.059 | Contas a pagar | - | - | 8.612 | 5.775 |
| Imóveis destinados à venda (Nota 11) | - | - | 73.504 | 111.999 | Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17) | - | - | 8.675 | 8.527 |
| Impostos a recuperar | - | - | 4.241 | 6.976 | Obrigações trabalhistas e tributárias | 3 | 3 | 5.526 | 7.725 |
| Mútuos com partes relacionadas (Nota 13) | 2.639 | - | - | - | Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18) | - | - | 6.569 | 8.853 |
| Consórcios (Nota 12) | - | - | - | - | Mútuos com partes relacionadas (Nota 13) | - | - | 3.000 | - |
| Demais ativos | 40 | 30 | 18.441 | 6.553 | Adiantamentos de clientes (Nota 19) | - | - | 13.307 | 14.789 |
| Total do ativo circulante | 3.969 | 155 | 280.735 | 366.821 | Parceiros em empreendimentos (Nota 14) | - | - | 40.959 | 43.507 |
| | | | | | Dividendos a pagar | - | - | 45.423 | 59.076 |
| | | | | | Outras contas a pagar | - | - | 71 | 7 |
| Não circulante | | | | | Total do passivo circulante | 71.926 | 69.662 | 318.355 | 370.783 |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 8) | - | - | 13.294 | 10.222 | Não circulante | | | | |
| Dividendos a receber | 5.921 | 7.721 | - | - | Empréstimos e financiamentos (Nota 16) | - | - | 302.176 | 243.797 |
| Contas a receber em empreendimentos (Nota 9) | - | - | 511.213 | 522.727 | Parceiros em empreendimentos (Nota 14) | - | - | 161.511 | 181.989 |
| Créditos a receber (Nota 10) | - | - | 17.349 | 22.579 | Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 17) | - | - | 19.469 | 20.660 |
| Imóveis destinados à venda (Nota 11) | - | - | 295.552 | 297.717 | Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 18) | - | - | 46.388 | 42.431 |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 14.1) | - | - | - | 11.182 | Adiantamento de clientes (Nota 18) | - | - | - | 2.354 |
| Mutuo com partes relacionadas (Nota 13) | - | 508 | - | - | Provisões (Nota 20) | - | - | 11.993 | 12.450 |
| Demais ativos | - | - | 6.031 | 2.702 | Mútuos com partes relacionadas (Nota 13) | - | - | 12.592 | 11.452 |
| Investimentos (Nota 15.1) | 221.010 | 271.793 | 48.452 | 34.129 | Outras contas a pagar | - | - | 145 | 142 |
| Imobilizado | - | - | 1.731 | 2.988 | Total do passivo não circulante | - | - | 554.274 | 515.275 |
| Intangível | - | - | 1.797 | 2.181 | | | | | |
| Total do ativo não circulante | 226.932 | 279.514 | 895.419 | 906.427 | Patrimônio líquido | | | | |
| | | | | | Capital social (Nota 21.1) | 262.293 | 259.293 | 262.293 | 259.293 |
| | | | | | Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 15) | (10.653) | (10.653) | (10.653) | (10.653) |
| | | | | | Prejuízos acumulados | (92.660) | (38.125) | (92.660) | (38.125) |
| | | | | | Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores | 158.974 | 210.515 | 158.974 | 210.515 |
| | | | | | Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores | - | - | 144.550 | 176.675 |
| | | | | | Total do patrimônio líquido | 158.974 | 210.515 | 303.525 | 387.190 |
| | | | | | | | | | |
| Total do ativo | 230.900 | 280.177 | 1.176.153 | 1.273.248 | Total do passivo e patrimônio líquido | 230.900 | 280.177 | 1.176.153 | 1.273.248 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

*Vide nota 4(c)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 22) | - | - | 98.725 | 159.957 |
| Custo dos lotes vendidos (Nota 23(a)) | - | - | (62.506) | (89.478) |
| Lucro bruto | - | - | 36219 | 70.479 |
| Receitas (despesas) | | | | |
| Comerciais (Nota 23(b)) | | - | (3.271) | (7.256) |
| Gerais e administrativas (Nota 23(b)) | (73) | (66) | (55.815) | (67.713) |
| Equivalência patrimonial (Nota 15.2) | (50.073) | (25.725) | (3.059) | 772 |
| Amortização de mais valia de ativos | (708) | (136) | (1.416) | (136) |
| Outras receitas/despesas líquidas (Nota 25) | 4.165 | 1 | 12.746 | 551 |
| Prejuízo (Lucro) operacional antes do resultado financeiro | (46.690) | (25.926) | (14.596) | (3.303) |
| Despesas financeiras (Nota 26(b)) | (8.020) | (8.797) | (77.851) | (73.324) |
| Receitas financeiras (Nota 26(a)) | 169 | 90 | 22.620 | 41.631 |
| Resultado financeiro líquido | (7.851) | (8.707) | (55.231) | (31.693) |
| Prejuízo (Lucro) antes do imposto de renda e da contribuição social | (54.541) | (34.633) | (69.828) | (34.996) |
| Imposto de renda e contribuição social (Nota 27(b)) | | - | (10.057) | (10.150) |
| Prejuízo (Lucro) líquido do exercício | (54.541) | (34.633) | (79.885) | (45.146) |
| Atribuível aos | | | | |
| Acionistas controladores | | - | (54.541) | (34.633) |
| Acionistas não controladores | | - | (25.344) | (10.513) |
| | | - | (79.885) | (45.146) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Prejuízo do exercício | (54.541) | (34.633) | (79.885) | (45.146) |
| Outros resultados abrangentes | | - | | - |
| | | - | | - |
| Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários | (54.541) | (34.633) | (79.885) | (45.146) |
| Atribuível a | | | | |
| Acionistas controladores | | - | (54.541) | (34.633) |
| Acionistas não controladores | | - | (25.344) | (10.513) |
| | | - | (79.885) | (45.146) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

| | Atribuível aos acionistas controladores | | | | | Participação dos acionistas não controladores | Total do patrimônio líquido | |
|--|---|--------------------|----------|----------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|----------------|
| | Capital social | Reserva de lucros | | Prejuízos acumulados | Ajustes de avaliação patrimonial | | | Total |
| | legal | Retenção de lucros | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2015 | 259.293 | - | - | (3.492) | (8.044) | 247.757 | 188.428 | 436.185 |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | (34.633) | - | (34.633) | (10.513) | (45.146) |
| Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 21.3) | - | - | - | - | (2.609) | (2.609) | (1.240) | (3.849) |
| Em 31 de dezembro de 2016 | 259.293 | - | - | (38.125) | (10.653) | 210.515 | 176.675 | 387.190 |
| Aumento de capital | 3.000 | - | - | - | - | 3.000 | - | 3.000 |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | (54.541) | - | (54.541) | (25.344) | (79.885) |
| Distribuição de lucros em controlada | - | - | - | - | - | - | (6.781) | (6.781) |
| Em 31 de dezembro de 2017 | 262.293 | 0 | 0 | -92.666 | (10.653) | 158.974 | 144.550 | 303.524 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Das atividades operacionais | | | | |
| Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social | (54.541) | (34.633) | (69.828) | (34.996) |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais | | | | |
| Equivalência patrimonial | 50.075 | 25.725 | 3.059 | (772) |
| Juros sobre mútuo | - | - | - | (925) |
| Baixa para perdas contratos de Mutuos | - | - | - | 1.170 |
| Amortização de mais valia de ativos | 708 | 136 | 1.417 | 136 |
| Depreciações e amortizações | - | - | 2.699 | 3.027 |
| Provisões | - | - | (457) | (1.963) |
| Encargos financeiros sobre empréstimo | 7.857 | 8.040 | 76.568 | 80.835 |
| Provisão de distratos e devedores | - | - | 1.448 | 14.744 |
| Ajuste a valor presente | - | - | 3.587 | (3.537) |
| Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS) | - | - | 2.624 | 6.407 |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Contas a receber e créditos a receber | - | - | 26.044 | (45.356) |
| Imóveis destinados à venda | - | - | 51.685 | (22.410) |
| Consórcios | - | - | 670 | 1.433 |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | (11.844) | (5.163) |
| Mútuos ativo | - | - | (4.517) | 4.867 |
| Mútuos passivos | - | - | 4.140 | - |
| Impostos a recuperar | - | - | 2.774 | (774) |
| Mutuo | 83 | - | 83 | - |
| Demais ativos | (10) | (8) | (8.572) | 803 |
| Fornecedores | (1) | (1) | (1.540) | (4.523) |
| Contas a pagar | - | - | 2.837 | 1.207 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | - | (1) | (2.199) | 664 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | (1.043) | (4.352) |
| Adiantamento de clientes | - | - | (3.836) | (12.506) |
| Demais passivos | - | - | 67 | (629) |
| Caixa aplicado nas atividades operacionais | 4.171 | (742) | 75.867 | (22.613) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | | | (10.057) | (10.259) |
| Juros empréstimos pagos | (7.806) | (2.866) | (49.887) | (84.258) |
| Dividendos recebidos | 1.800 | - | (4.879) | 2.113 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | (1.835) | (3.608) | 11.044 | (115.017) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | | |
| Aplicação em títulos e valores mobiliários | - | - | 25.069 | (10.073) |
| Investimentos, líquidos/Aportes de capital em investidas | - | (38.019) | (27.600) | (38.019) |
| Aquisição de propriedades para investimento | - | - | - | - |
| Imobilizado e intangível | - | - | (1.058) | (1.058) |
| Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento | - | (38.019) | (3.589) | (49.150) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| Dividendos pagos | - | - | (6.080) | - |
| Aumento de capital | 3.000 | - | 3.000 | 38.019 |
| Amortização de empréstimos - principal | - | (1.978) | (141.043) | (186.352) |
| Captação de empréstimos | - | 42.638 | 135.756 | 291.453 |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento | 3.000 | 40.660 | (8.367) | 143.120 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | 1.165 | (967) | (912) | (21.047) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 125 | 1.092 | 18.195 | 39.242 |
| No final do exercício | 1.290 | 125 | 17.283 | 18.195 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | 1.165 | (967) | (912) | (21.047) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A REC Cipasa S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma Companhia de capital fechado com sede em São Paulo, SP, e controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"), que detém 99,7% das ações emitidas pela Companhia. O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura a este efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária na controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controlada"), a qual, juntamente com as suas investidas, têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados. O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela controlada, através de investidas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades investidas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados, os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$70.596 (R\$69.507 em 2016) em suas demonstrações financeiras individuais "Controladora". Tal excesso é considerado temporário, pois a Companhia renegociou com o banco em período subsequente, prorrogando o vencimento da dívida que vencia em março de 2018. Os aditivos aos contratos de empréstimos foram assinados em 13 de março de 2018, prorrogando para 13 de março de 2019, o vencimento da dívida que originalmente vencia em março de 2017.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. Adicionalmente, os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações enquanto for necessário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 08 de junho de 2018.

2 Políticas contábeis e base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico exceto quando mensurados ao valor justo por meio do resultado, em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho

Federal de Contabilidade (CFC) e Instrução 476 da CVM, devido às debêntures públicas de valor imobiliário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações em moeda estrangeira.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes das demonstrações financeiras da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A e de suas controladas diretas e indiretas.

2.1 Base de consolidação

a. Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações

financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas, incluídas na consolidação, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

b. *Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora*

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

c. *Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras consolidadas*

As controladas diretas e indiretas da Companhia participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

2.2 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

2.3 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e demais ativos, créditos a receber, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, fornecedores, parceiros em empreendimentos, dividendos a pagar, obrigações por aquisição de imóveis e outras dívidas e

ativos financeiros. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

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

(i) ***Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado***

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

(ii) ***Ativos financeiros***

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e custo amortizado, conforme descritos a seguir:

a. ***Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado***

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

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

b. ***Empréstimos e recebíveis***

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

(iii) *Passivos financeiros*

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, debêntures, certificados recebíveis imobiliários (CRI), arrendamento mercantil, obrigações por aquisição de imóveis, parceiros em empreendimentos, fornecedores e contas a pagar partes relacionadas.

Passivo financeiro ao custo amortizado

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

2.4 Contas a Receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Quando o prazo de recebimento do fluxo financeiro do saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente é apresentada no ativo não circulante.

2.5 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados redutores do passivo, uma vez que a Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente no mesmo montante e valor.

2.6 Imóveis destinados à venda

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a

sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os Lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

2.7 Ativos intangíveis

Representado principalmente por gastos com aquisição de *software*.

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.8 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e, se apropriado, ajustada ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

2.9 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil

pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

Em 31 de dezembro de 2017, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

2.10 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

2.11 Custos de empréstimos e financiamentos

(iv) *Capitalização de encargos financeiros*

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

(v) *Custos de transação*

A Companhia em 31 de dezembro de 2017 e 2016 reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

2.12 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

A Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto

operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

2.13 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.15 Classificação circulante e não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.16 Retificação de erros

Durante o exercício de 2017, a Companhia identificou as seguintes reclassificações necessárias no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2016:

Cotas Subordinadas: das quais estão atreladas às operações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), na figura de garantia contratual, foram indevidamente apresentadas como títulos e valores mobiliários nas demonstrações financeiras.

A Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente, e o mesmo é um direito legalmente executável, sendo assim os respectivos ativos e passivos financeiros devem ser compensados.

Dividendos a pagar: reclassificação para o grupo circulante, uma vez que não há deliberações da assembleia-geral quanto ao não pagamento nos exercícios sociais.

Parceiros em empreendimentos: compensado para o contas a receber, para refletir os direitos aos recebíveis proporcionais à participação da Companhia nas operações controladas em conjunto (nota 2.1.c). O saldo remanescente refere-se a transações com parceiros que a Companhia adquire o imóveis e possui uma obrigação contratual de entregar caixa para liquidar a obrigação (nota 2.10).

Com isso, a Companhia reapresentou os saldos das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016, afetados por estas reclassificações, conforme as exigências determinadas no CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativa e erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

| | Consolidado | | |
|--|---|---------------|--------------------------------|
| | Anteriormente apresentado em 31/12/2016 | Ajuste | Reapresentado em 31/12/2016 |
| Ativo | | | |
| Total do ativo circulante | 366.821 | | 366.821 |
| Não circulante | | - | |
| Títulos e valores mobiliários | 50.192 | (39.970) | 10.222 |
| Contas a receber | 596.879 | (74.152) | 522.727 |
| Outros ativos não circulantes | 373.478 | - | 373.478 |
| Total do ativo não circulante | 1.020.549 | (114.122) | 906.427 |
| Total do ativo | 1.378.370 | (114.122) | 1.273.248 |
| | | - | |
| <u>Passivo e patrimônio líquido</u> | | | |
| Dividendos a pagar | 19.548 | 39.528 | 59.076 |
| Outros passivos circulantes | 311.707 | - | 311.707 |
| Total do passivo circulante | 331.255 | 39.528 | 370.783 |

| | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 283.767 | (39.970) | 243.797 |
| Parceiros em empreendimentos | 256.141 | (74.152) | 181.989 |
| Dividendos a pagar | 39.528 | (39.528) | - |
| Outros ativos não circulantes | 89.489 | - | 89.489 |
| Total do passivo não circulante | 668.925 | (153.650) | 515.275 |
| Total do patrimônio líquido | 387.190 | - | 387.190 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 1.387.370 | (114.122) | 1.273.248 |

Destacamos que as respectivas reclassificações não afetaram os resultados dos exercícios da Companhia, consequentemente as demonstrações das mutações do patrimônio líquido, do resultado, dos resultados abrangentes, dos fluxos de caixa não estão sendo reapresentados.

3 Políticas contábeis

3.1 Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

As controladas da Companhia reconhecem um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

3.2 Reconhecimento da receita

a. Receita dos lotes vendidos

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Companhia e controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Nas vendas das unidades dos empreendimentos urbanísticos em construção, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados pro rata temporis, sobre o qual será aplicado o POC.

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

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

b. Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

c. Receita financeira

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

3.3 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

| IFRS | CPC | Tema | Vigência |
|-------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------|
| IFRS 9 | CPC 48 | Instrumentos Financeiros | 1º de janeiro de 2018 |
| IFRS 15 | CPC 47 | Receitas de Contratos com Clientes | 1º de janeiro de 2018 |
| IFRS 16 | CPC 06 (R2) | Arrendamentos | 1º de janeiro de 2019 |
| Alterações à IFRS 2 | não editado | Pagamentos Baseados em Ações | A ser determinada |
| Alterações à IFRS 10 e IAS 28 | não editado | Coligada ou “Joint Venture” | A ser determinada |
| IFRIC 22 | ICPC 21 | Adiantamentos em Moedas Estrangeiras | 1º de janeiro de 2018 |

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pelo CPC 47 e CPC 48 que detalhamos a seguir:

CPC 47 (IFRS 15)

Em novembro de 2016, o “CPC 47- Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC. Este pronunciamento estabelece novos critérios sobre aspectos relacionados à receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade avalia o atendimento de determinados critérios estabelecidos nesse pronunciamento para avaliar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfizer às obrigações de performance. Desde então, há intensa discussão quanto ao tratamento contábil da referida norma para o ambiente econômico e legal Brasileiro referente setor de incorporação imobiliária.

A área técnica da CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação do CPC 47 sobre suas demonstrações financeiras.

CPC 48 (IFRS 09)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos

financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47), em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia não pode estimar os efeitos da adoção dessa norma.

4 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

a. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

b. Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia e suas controladas segue as orientações do ICPC 02 para determinar o critério de reconhecimento de receitas. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia e suas controladas avaliaram os contratos de venda firmados, tendo concluído que aplicam-se as regras estabelecidas no CPC 30 - "Receitas" em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias são transferidas continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento imobiliário. Caso o julgamento fosse de que a transferência ocorresse apenas por ocasião da conclusão do empreendimento, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da conclusão.

c. Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.17(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A Administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

d. Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

As premissas para cálculo da Provisão para distratos, consideram a inadimplência dos contratos de venda, aplicados à média das retenções dos contratos.

e. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*Impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de

clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

g. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as

jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas

com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

h. Provisão para futura manutenções de projetos

A companhia e suas controladas, mantém provisão com base em históricos, de desembolsos passados com custos incorridos em reparos e mão de obras em projetos concluídos. Essa provisão é revisada, anualmente para avaliar e levar em conta alterações nas circunstâncias.

5 Gestão de risco financeiro

5.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a. Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência

significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA.

taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 13, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

b. Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 6.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas ou a necessidade de ser supridas pelo sócio controlador. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 15.

d. Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2017:

| Operação | Risco | Cenário | | | | | Saldos |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | I Alta 50% | II Alta 25% | Provável | III Queda 25% | IV Queda 50% | |
| Aplicações Financeiras (*) | Alta/Queda do CDI | 224 | 112 | 448 | (112) | (224) | 4.514 |
| Empréstimos e Financiamentos | Alta/Queda do CDI | 15.171 | 7.586 | 30.342 | (7.586) | (15.171) | 305.716 |
| Efeito líquido da variação do CDI | | 15.395 | 7.698 | 30.790 | (7.698) | (15.395) | 310.230 |
| Aplicações Financeiras (CRI) | Alta/Queda do IGP-M | (37) | (18) | (73) | 18 | 37 | 13.857 |
| Clientes | Alta/Queda do IGP-M | (1.736) | (868) | (3.471) | 868 | 1.736 | 654.942 |
| Obrigações com Investidores | Alta/Queda do IGP-M | (273) | (137) | (547) | 137 | 273 | 103.130 |
| Efeito líquido da variação do IGP-M | | (2.046) | (1.023) | (4.091) | 1.023 | 2.046 | 771.929 |
| Obrigações com Investidores | Alta/Queda do IPCA | 4.564 | 3.803 | 3.042 | 2.282 | 1.521 | 103.130 |
| Efeito líquido da variação do IPCA | | 4.564 | 3.803 | 3.042 | 2.282 | 1.521 | 103.130 |

(*) Incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

Em 31 de dezembro de 2016:

| Operação | Risco | Cenário | | | | | Saldos |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | I Alta 50% | II Alta 25% | Provável | III Queda 25% | IV Queda 50% | |
| Aplicações Financeiras (*) | Alta/Queda do CDI | 1.419 | 710 | 2.839 | (710) | (1.419) | 23.404 |
| Empréstimos e Financiamentos | Alta/Queda do CDI | 17.685 | 8.848 | 35.390 | (8.848) | (17.695) | 291.756 |
| Efeito líquido da variação do CDI | | 19.114 | 9.557 | 38.229 | (9.557) | (19.114) | 315.160 |
| Aplicações Financeiras (CRI) | Alta/Queda do IGP-M | 266 | 133 | 532 | (133) | (266) | 9.889 |
| Clientes | Alta/Queda do IGP-M | 20.083 | 10.042 | 40.166 | (10.042) | (20.083) | 746.584 |
| Obrigações com Investidores | Alta/Queda do IGP-M | 2.576 | 1.288 | 5.151 | (1.288) | (2.576) | 95.746 |
| Efeito líquido da variação do IGP-M | | 22.925 | 11.462 | 45.849 | (11.462) | (22.925) | 852.219 |
| Obrigações com Investidores | Alta/Queda do IPCA | 9.034 | 7.528 | 6.022 | 4.517 | 3.011 | 95.746 |

| | | | | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Efeito líquido da variação do IPCA | 9.034 | 7.528 | 6.022 | 4.517 | 3.011 | 95.746 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|

(*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

| Índices base: | 2017 | 2016 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| CDI (mês anualizado) | 9,93% | 12,13% |
| IGP-M (últimos 12 meses) | (0,53%) | 5,38% |
| IPCA (últimos 12 meses) | 2,95% | 6,29% |

e. *Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis*

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras.

| Consolidado | | | | |
|--------------------|---|------------------|---|-----------------|
| | Contas a receber e créditos a receber* | Empréstimos | Obrigações por aquisição de imóveis | Saldo |
| 2018 | 194.765 | (178.582) | (8.675) | 70.745 |
| 2019 | 124.132 | (109.087) | (3.646) | (60.514) |
| 2020 | 104.626 | (82.555) | (3.236) | 18.835 |
| 2021 | 327.270 | (40.037) | (4.156) | 283.077 |
| 2022 em diante | 76.272 | (70.498) | (8.431) | (2.657) |
| | 827.064 | (480.759) | (28.144) | 318.155 |

* Valores financeiros, sem o impacto do POC (Percentage of Completion). O custo a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 90.579 (Nota 27).

5.2 Gestão de capital

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

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio líquido.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Empréstimos e financiamentos | 71.913 | 69.648 | 480.758 | 457.151 |
| Obrigações por aquisição de imóveis | - | - | 28.144 | 29.187 |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | 202.470 | 214.314 |
| Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários | (1.290) | (125) | (38.441) | (64.422) |
| Divida líquida | 70.623 | 69.523 | 672.931 | 636.230 |
| Patrimônio líquido | 158.974 | 210.515 | 303.525 | 387.190 |

6 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2017, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

| | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Ativo, conforme balanço patrimonial | | |
| Categoria - valor justo por meio do resultado | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 17.283 | 18.195 |
| Certificados de Depósito Bancário | 3.287 | 22.144 |
| Operações vinculadas | 4.015 | 14.195 |
| Fundo de liquidez | 13.856 | 9.888 |
| Categoria - empréstimos e recebíveis | | |
| Contas a receber (circulante + não circulante) | 659.111 | 696.191 |
| Demais ativos | 19.806 | 9.141 |
| | 717.358 | 769.754 |
| Passivos financeiros | | |
| Passivo, conforme balanço patrimonial | | |
| Categoria - custo amortizado | | |
| Fornecedores | 7.630 | 9.170 |
| Parceiros em empreendimentos | 202.470 | 225.496 |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 28.144 | 29.187 |
| Empréstimos e financiamentos | 480.759 | 457.151 |
| | 719.003 | 721.004 |

7 Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Caixa e bancos | 3 | 76 | 15.496 | 8.937 |
| Operações compromissadas (i) | 1.287 | 49 | 1.627 | 9.170 |
| Aplicação Aut Mais | - | - | 160 | 88 |
| | 1.290 | 125 | 17.283 | 18.195 |

- (i) Remuneração calculada com base na variação do CDI (entre 65% e 107%).

8 Títulos e valores mobiliários

| | Consolidado | |
|---|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i) | 3.287 | 22.144 |
| Operações vinculadas (ii) | 4.015 | 14.195 |
| Cotas subordinadas CRI (iii) | 13.856 | 9.888 |
| | 21.158 | 46.227 |
| | | |
| Circulante | 7.864 | 36.005 |
| Não circulante | 13.294 | 10.222 |
| | 21.158 | 46.227 |

- (i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se às liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.
- (iii) Fundo de reserva vinculado às operações de securitização.

9 Contas a receber (consolidado)

| | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Empreendimentos concluídos | 299.379 | 277.636 |
| Empreendimentos em construção | | |
| Receita apropriada | 907.045 | 985.540 |
| Parcelas recebidas | (401.349) | (441.443) |
| Ajuste a valor presente (AVP) | (76.615) | (70.719) |
| Provisão para distratos | (69.350) | (54.823) |
| | 359.731 | 418.555 |
| | | |
| Contas a receber apropriado | 659.111 | 696.191 |
| | | |
| Ativo circulante | 147.898 | 173.464 |

Ativo não circulante 511.213 522.727

As contas a receber de lotes concluídos e não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.12. A taxa média praticada pela sua controlada foi de 5% para o exercício de 2017 e 2016, líquida do NTN-B.

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

| | Consolidado | |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Vencidos | 68.681 | 46.354 |
| A vencer | | |
| 2017 | - | 130.276 |
| 2018 | 148.480 | 145.993 |
| 2019 | 119.977 | 131.964 |
| 2020 | 101.323 | 113.203 |
| 2021 | 292.494 | 118.829 |
| 2022 em diante | 69.156 | 163.505 |
| | 800.111 | 850.124 |
| Receita a apropriar (*) | (141.000) | (153.993) |

(*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04) (Nota 2.17), líquido AVP e provisão para distratos.

Conforme mencionado na Nota 6, a Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face esta estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, somente é construída provisão para distratos e não estão sendo constituída “PCLD”.

10 Créditos a receber (consolidado)

Conforme contrato firmado entre a controlada da Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a controlada da Companhia. A Companhia efetuou a compra de recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016 e Rio Grande em 2016.

As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstradas:

| | Consolidado | |
|------------------------|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Circulante | 9.604 | 11.059 |
| Não circulante | 17.349 | 22.579 |
| Carteira de recebíveis | 26.953 | 33.638 |

A análise de vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2017 e 2016 pode ser assim demonstrada, por ano de vencimento:

| | Consolidado | |
|----------------|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Vencidos | 4.685 | 5.123 |
| A vencer | | |
| 2017 | - | 5.936 |
| 2018 | 4.919 | 6.525 |
| 2019 | 4.155 | 5.315 |
| 2020 | 3.303 | 4.336 |
| 2021 | 2.776 | 3.202 |
| 2022 em diante | 7.115 | 3.201 |
| | 26.953 | 33.638 |

A Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face esta estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

11 Imóveis destinados à venda (consolidado)

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Projetos em desenvolvimento | 29.854 | 26.778 |
| Lotes a comercializar (empreendimentos em construção) | 93.957 | 276.966 |
| Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos) | 197.921 | 73.420 |
| Provisão para distratos | 47.324 | 24.546 |
| | 369.056 | 409.716 |
| | | |
| Ativo circulante | 73.504 | 111.999 |
| | | |
| Ativo não circulante | 295.552 | 297.717 |

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a curva de venda dos projetos em desenvolvimento e empreendimentos cuja expectativa de lançamento pela Administração tem prazo superior a 1º de janeiro 2019.

12 Consórcios (consolidado)

A controlada da Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios 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 consórcio 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 ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------|
| | 2017 | 2016 |
| Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã | 70 | 82 |
| Consórcio de Urbanização Carmela | 220 | (45) |
| Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II | 75 | 159 |
| Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio | 111 | (46) |
| Consórcio Bonfim Paulista | 21 | 296 |
| Consórcio de Urbanização Sumaré | 178 | 168 |
| Consórcio de Urbanização Salto | 37 | 75 |
| Consórcio de Urbanização Araraquara | 76 | - |
| Consórcio de Urbanização Piracicaba | 281 | 377 |
| Consórcio de Urbanização São Bento II | (2) | 9 |
| Consórcio de Urbanização Jundiá | 61 | 235 |
| Consórcio de Urbanização Canoas | 66 | 176 |
| Consórcio de Urbanização Roseira | 3 | 10 |
| Consórcio Salto II Desenvolvimento | 70 | 239 |
| Consórcio de Urbanização Piracicaba II | 403 | 277 |
| Consórcio de Urbanização Agrigento | 4 | 149 |
| Outros | 226 | 409 |

| | | |
|------------|--------------|--------------|
| Circulante | 1.900 | 2.570 |
|------------|--------------|--------------|

13 Mutuo com partes relacionadas

| | Controladora | |
|----------------------|---------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Mutuos ativos | | |
| Rec Pouso Alegre S.A | 1.427 | 508 |
| Rec Sul S.A. | 978 | - |
| Rec Log 2 S.A. | 20 | - |
| BRC VII Cidade Nova | 214 | - |
| Mútuos ativos | 2.639 | 508 |

Decorrem da contratação de mútuos junto a empresas ligadas, sem data prevista para liquidação e sem juros remuneratórios.

| | Consolidado | |
|---|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Mutuos pasivos | | |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i) | 3.186 | 2.897 |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i) | 4.139 | 3.764 |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i) | 2.674 | 2.432 |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i) | 873 | 794 |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imob. S.A. (i) | 717 | 653 |
| Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i) | 1.003 | 912 |
| Sócios Minoritários (i) | 3.000 | - |
| | 15.592 | 11.452 |
| Circulante | 3.000 | - |
| Não Circulante | 12.592 | 11.452 |
| Mútuos passivos | 15.592 | 11.452 |

(i) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em 2018.

14 Parceiros em empreendimentos (consolidado)

14.1 Saldos ativos e passivos

| | Consolidado | |
|--|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**) | | 11.182 |
| Saldo ativo | | 11.182 |
| Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (23) | |
| Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda | (210) | (180) |

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A. | (417) | (346) |
| Residencial Vitória da Conquista I SPE S.A. | (190) | (174) |
| Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (79) | (85) |
| Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (389) | (1.634) |
| Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (66) | (81) |
| Cerâmica Porto Velho Ltda. | (160) | (177) |
| SCP Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool | (5.314) | (1.745) |
| SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado) | (211.580) | (234.060) |
| Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida NTN-NB | 23.730 | 21.420 |
| Macafê Empreendimento | (3) | (2) |
| Exatas Empreendimentos Imobiliário Ltda. | (45) | (60) |
| Vex Construções e Incorporações Ltda. | (1) | (1) |
| Orleans Agropecuaria Ltda | (111) | (80) |
| Socopo Empreendimentos | <u>(7.611)</u> | <u>1.745</u> |
| | | |
| Saldo passivo (**) | <u>(202.470)</u> | <u>(225.496)</u> |
| | | |
| Ativo circulante | - | - |
| Ativo não circulante | - | 11.182 |
| Passivo circulante | (40.959) | (43.507) |
| Passivo não circulante | <u>(161.511)</u> | <u>(181.989)</u> |
| | <u>(202.470)</u> | <u>(214.314)</u> |
| | <u>(202.470)</u> | <u>(214.314)</u> |

(*) Atualizados com base na variação média do IGPM + 19,5% a.a. A garantia é a distribuição preferencial dos dividendos da controlada Nova Colorado S.A. Este mútuo foi liquidado em janeiro de 2017, através de troca de participação societária, entre Norstar e Cipasa Desenvolvimento Urbano.

(**) O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

14.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

| | <u>Consolidado</u> | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 2017 | 2016 |
| total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9) | 730.826 | 770.343 |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1) | <u>(71.715)</u> | <u>(74.152)</u> |
| | <u>659.111</u> | <u>696.191</u> |

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiros, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2017, do total a receber, R\$202.471 (2016 - R\$299.648) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

15 Investimentos

15.1 Informações sobre a controlada direta

a. *Composição dos Investimentos - “controladora”*

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. | 213.714 | 263.787 |
| Mais valia de ativos na aquisição do investimento (*) | 7.296 | 8.006 |
| | 221.010 | 271.793 |

(*) Nas demonstrações consolidadas, a mais valia de ativos é reclassificada para os grupos de lotes destinados à venda (Nota 11).

(vi) *Participação*

A participação na controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., avaliada pelo método de equivalência patrimonial, foi apurada de acordo com as demonstrações na data-base de 31 de dezembro:

| Informações | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|----------------|
| lúmero total de ações (todas ordinárias nominativas e sem valor nominal) | 19.474.543 | 29.544.664 |
| Valor do patrimônio líquido | 329.161 | 406.284 |
| Percentual de participação da Companhia | 64,93% | 64,93% |
| Valor do investimento | 213.714 | 263.787 |

(vii) *Movimentação da mais valia de ativos*

Em 25 de setembro e 18 de novembro de 2015, a Companhia realizou aumentos de capital em sua controlada no montante de R\$22.774. Em 29 de janeiro de 2015, o Prosperitas III - Fundo de Investimento em Participações realizou aporte de R\$147.575 na Cipasa, que por consequência lhe deram a participação de 41,35% no capital das Cipasa.

Em 2016

| Data | Consolidado | |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| | Valor-R\$ | Participação% |
| 15 de janeiro de 2016 | 12.019 | 63,13% |
| 03 e 11 de março de 2016 | 11.000 | 63,91% |
| 15 de julho de 2016 | 8.000 | 63,97% |
| 19 de agosto de 2016 | 4.000 | 64,73% |
| 14 de outubro de 2016 | 3.000 | 64,93% |
| | 38.019 | - |

Os efeitos dessa aumento foram registradas na rubrica de Ajustes de Avaliação Patrimonial, classificada no Patrimônio Líquido da Companhia.

A mais valia de ativos, ou seja a diferença entre o valor total de aquisição e o valor contábil patrimonial da controlada foi de R\$45.817, cuja movimentação em 2017 e 2016 está assim resumida:

| | Controladora | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2017 | 2016 |
| No início do exercício | 8.006 | 8.142 |
| Amortização dos loteamentos em andamento (estoques) (*) | <u>(708)</u> | <u>(136)</u> |
| Baixa de intangível (Nota 14(a)) | | |
| No fim do exercício | <u>7.297</u> | <u>8.006</u> |

(*) O reflexo da amortização está registrado na rubrica de amortização de mais valia de ativos no resultado do exercício sendo R\$ 708 na controladora e no consolidado (R\$8136 na controladora e R\$1.156 no consolidado em 31 de dezembro de 2016). Baseados nos estudos efetuados, em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15 - "Combinação de Negócios", a alocação dessa diferença, relacionados com a mensuração dos ativos líquidos a valor justo da controlada na data da aquisição, foi para (i) contratos mantidos com proprietários de terras para futuro desenvolvimento de empreendimentos urbanísticos, classificado como ativo intangível (Nota 15), (ii) empreendimentos urbanísticos já lançados e em fase de construção/comercialização (Nota 11).

(viii) Movimentação do investimento (Controladora)

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| No início do exercício | 263.787 | 254.101 |
| Aumento de capital | - | 38.019 |
| Dividendo obrigatório | - | - |
| Ajustes de avaliação patrimonial | - | (2.609) |
| Dividendos pagos a não controladores | - | - |
| Equivalência patrimonial | <u>(50.073)</u> | <u>(25.724)</u> |
| No fim do exercício | <u>213.714</u> | <u>263.787</u> |

(ix) Informações financeiras (Investimento direto)

| | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro líquido |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Em 31 de dezembro de 2017 | | | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | 625.093 | 295.931 | 329.162 | (77.123) |
| Em 31 de dezembro de 2016 | | | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | 697.678 | 291.394 | 406.284 | (40.060) |

15.2 Informações sobre as controladas indiretas da Cipasa

15.2.1 Informações sobre outros investimentos não controlados

| | 2017 | | | | 2016 | |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | Participação % | Lucro (prejuízo) do exercício | Patrimônio líquido | Equivalência patrimonial | Valor do investimento | Equivalência patrimonial |
| Controladas em conjunto | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|----|----------------|---------------|----------------|---------------|------------|---------------|
| Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A. | 50 | (5.195) | 7.708 | (2.598) | 3.854 | 252 | 12.507 |
| Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imobiliários S.A. | 38 | 31 | 2.454 | 12 | 932 | (17) | 953 |
| Fazenda Roseira Beta Empreend. Imobiliários S.A. | 38 | (83) | 3.933 | (32) | 1.494 | 599 | 3.088 |
| Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend. Imob. S.A. | 38 | (361) | 7.645 | (137) | 2.905 | 2 | 3.077 |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imob. S.A. | 38 | (372) | 9.152 | (141) | 3.478 | 3 | 3.669 |
| Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. | 38 | (70) | 2.761 | (27) | 67 | (5) | 1.076 |
| Fazenda Roseira Zeta Empreend.Imob.S.A. | 38 | (151) | 6.009 | (57) | 72 | 31 | 2.356 |
| Marsala Incorporação SPE S.A. | 25 | (522) | 20.726 | (130) | 1.049 | (296) | 5.169 |
| Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50 | 103 | 2.040 | 51 | 2.283 | 204 | 1.388 |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos S.A | 38 | - | 176 | - | 5.181 | - | 67 |
| Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A | 38 | - | 189 | - | 1.019 | - | 72 |
| Capitalização de juros | - | - | - | - | 26.116 | - | - |
| Mais-valia (i) | - | - | - | - | - | - | 708 |
| | | (6.619) | 62.792 | (3.059) | 48.452 | 772 | 34.129 |

(i) Mais-valia na aquisição do investimento na controlada indireta Nova Colorado S.A.

16 Empréstimos e financiamentos

a. Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Capital de giro (i) e (v) | 71.913 | 69.648 | 81.732 | 88.004 |
| Cédula de crédito bancário (CCB) (ii) | - | - | 59.549 | 76.569 |
| Desconto de recebíveis (iii) | - | - | 120.454 | 138.097 |
| Debêntures (iv) | - | - | 245.250 | 178.831 |
| Custo de capitalização | - | - | (26.227) | (24.350) |
| | 71.913 | 69.648 | 480.758 | 457.151 |
| Circulante | 71.913 | 69.648 | 178.582 | 213.354 |
| Não circulante | - | - | 302.176 | 243.797 |
| | - | - | 480.758 | 457.151 |

(i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.

(ii) A Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para maio de 2019.

Desconto de recebíveis com prazo de nove anos e com vencimento final para 01 de Novembro de 2028, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes. A Controlada Nova Colorado em 29 de abril de 2015 adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 6,0% a.a., sendo o vencimento final para 29 de agosto de 2016 e em 12 de maio de 2016, adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 10,69% a.a., sendo o vencimento final para 13 de agosto de 2018.

(iii) Em 1º de dezembro de 2016, através de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços

Restritos de Colocação, a Companhia emitiu 80.000 mil debentures, em 2 séries de 40.000 debentures cada, no valor unitário de R\$ 100. Aproximadamente R\$ 35.100 já foram captados na 1ª série. A 2ª série está prevista para lançamento no 1º semestre de 2017. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário.

(iv) Em 31 de janeiro de 2013, 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015 e 16 de junho de 2016, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a., 9,25% a.a., 10,60% a.a e 14,25% a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de novembro de 2018, 1º de fevereiro de 2024, 20º de outubro de 2023 e 16º de junho de 2021, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.

A controlada Cipasa possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de covenants. Durante o exercício de 2017 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos, porém, a Companhia obteve *waiver*, cujo vencimento deu-se em 28 de fevereiro de 2018. A Companhia está em fase de renegociação das cláusulas contratuais e não recebeu notificação pelos credores declarando o vencimento antecipado.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

| | Consolidado | |
|----------------|--------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| 2018 | - | 84.482 |
| 2019 | 109.087 | 72.449 |
| 2020 | 82.555 | 51.052 |
| 2021 | 40.037 | 15.157 |
| 2022 em diante | 70.497 | 20.657 |
| | 302.176 | 243.797 |

Movimentação dos empréstimos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Saldo inicial | 69.648 | 23.813 | 457.151 | 355.472 |
| Capitações | 2.214 | 42.638 | 137.970 | 291.453 |
| Pagamentos de principal | - | (1.978) | (141.043) | (186.352) |
| Pagamento de juros | (7.806) | (2.865) | (49.887) | (84.257) |
| Atualização | 7.857 | 8.040 | 76.568 | 80.835 |
| Total dos empréstimos | 71.913 | 69.648 | 480.759 | 457.151 |

17 Obrigações por aquisição de imóveis (consolidado)

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

Consolidado

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*) | 7.954 | 8.869 |
| Colijaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*) | 3.244 | 3.244 |
| Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**) | 16.572 | 16.699 |
| Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda. | <u>375</u> | <u>375</u> |
| | <u>28.144</u> | <u>29.187</u> |
| | | |
| Circulante | 8.675 | 8.527 |
| Não circulante | <u>19.469</u> | <u>20.660</u> |
| | <u>28.144</u> | <u>29.187</u> |

O saldo não circulante corresponde as obrigações por aquisição de imóveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

| | Consolidado | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| | 2017 | 2016 |
| 2018 | - | 4.278 |
| 2019 | 3.646 | 3.689 |
| 2020 | 3.236 | 3.284 |
| 2021 | 4.156 | 2.906 |
| 2022 (em diante) | <u>8.431</u> | <u>6.503</u> |
| | <u>19.469</u> | <u>20.660</u> |

(*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2023.

(**) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

18 Tributos correntes com recolhimento diferido (consolidado)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

| | Consolidado | |
|--------|----------------------|----------------------|
| | 2017 | 2016 |
| PIS | 4.446 | 9.007 |
| COFINS | 20.255 | 17.451 |
| IRPJ | 19.000 | 16.492 |
| CSLL | <u>9.256</u> | <u>8.334</u> |
| | <u>52.957</u> | <u>51.284</u> |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Circulante | 6.569 | 8.853 |
| Não circulante | 46.388 | 42.431 |
| | 52.957 | 51.284 |

19 Adiantamentos de clientes (consolidado)

| | Consolidado | |
|---|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Consórcio de Urbanização São Camilo | | - |
| Dome Consultores Integrados Ltda. | 108 | 149 |
| Consórcio de Urbanização Agrigento | - | 1 |
| Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista | - | 1 |
| Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1.094 | 1.234 |
| Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda. | | 1 |
| Cipasa Parauapebas PARI Desenvolv. Imobiliário Ltda | | 2 |
| Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda. | - | 7 |
| São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1 | 88 |
| Jundiá Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1 | 581 |
| Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1 | 193 |
| Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. | 6.374 | 7.256 |
| Salto Desenvolvimento Urbano Ltda. | - | 51 |
| Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda. | 2.533 | 4.772 |
| Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda. | 587 | 196 |
| Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1.859 | 1.783 |
| Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda. | 310 | 342 |
| Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda. | 122 | 96 |
| Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 6 |
| Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 3 | 85 |
| Cipasa Piracicaba II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 67 |
| Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | 31 | 51 |
| Outros | 285 | 184 |
| | 13.307 | 17.413 |
| Circulante | 13.307 | 14.789 |
| Não circulante | | 2.354 |

20 Provisões

a. Composição dos saldos

| | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------------|-------------|
| | 2017 | 2016 |
| Participação nos resultados | - | - |
| Garantias | 5.604 | 6.953 |
| Demandas judiciais | 1.892 | 785 |
| Obrigações contratuais | 4.497 | 4.712 |
| | 11.993 | 12.450 |

b. Movimentação no consolidado

| | Garantias | Demandas judiciais | Obrigações contratuais | Total | |
|--------------------------|--------------|--------------------|------------------------|----------------|---------------|
| | | | | 2017 | 2016 |
| No início do exercício | 6.953 | 785 | 4.712 | 12.450 | 14.413 |
| Constituição de provisão | - | 1.107 | - | 1.107 | 197 |
| Reversão de provisão | (1.349) | - | (215) | (1.564) | (2.160) |
| Pago no exercício | - | - | - | - | - |
| No fim do exercício | 5.604 | 1.892 | 4.497 | 11.993 | 12.450 |
| Passivo circulante | - | - | - | - | - |
| Passivo não circulante | 5.604 | 1.892 | 4.497 | 11.993 | 12.450 |

c. Participação nos resultados

A controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., possui o programa de participação de resultados que foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da controlada direta e de suas controladas indiretas. Em 2016, as metas não foram atingidas nem pelas controladas. Portanto, não serão pagas participações nos resultados.

d. Garantias

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.

e. Obrigações contratuais

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

f. Demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

Consolidado

| | Provável | Possível |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Trabalhista | 352 | 19.823 |
| Civil | 883 | 36.701 |
| Tributário | - | - |
| Ambiental | - | 2.039 |
| | 1.235 | 58.563 |

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos favoráveis.

21 Patrimônio líquido

21.1 Capital social

O capital social está representado por 262.293.304 (259.293.304 em 31 de dezembro de 2016) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$262.293 em 31 de dezembro de 2017 (R\$259.293 em 31 de dezembro de 2016).

Movimentação na quantidade de ações

| | 31 de dezembro de 2017 | 31 de dezembro de 2016 |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Em 1º de janeiro | 259.293.304 | 259.293.304 |
| Aumento de capital (*) | 3.000.000 | - |
| Em 31 de dezembro | 262.293.304 | 259.293.304 |

(*) Em 08 de agosto de 2017 foi aprovado aumento de capital social de R\$ 3.000 com a emissão de 3.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente, créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital, ambos por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

21.2 Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório.

21.3 Ajuste de avaliação patrimonial

Representa a diferença entre o valor pago pela Companhia pela aquisição conforme apresentado na Nota Explicativa nº 15, conforme ICPC 9 - "Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

22 Receita líquida, dos lotes vendidos (consolidado)

| | Consolidado | |
|---|-------------|---------|
| | 2017 | 2016 |
| Receita com venda de lotes, líquida dos distratos e devoluções | 104.632 | 160.545 |
| Receita de serviços | 1.048 | 1.358 |
| Ajuste a valor presente (AVP) | (3.587) | 3.537 |
| (-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS) | (3.369) | (5.483) |
| Receita líquida | 98.725 | 159.957 |

23 Custos e despesas por natureza

a. Custos dos lotes vendidos

| | Consolidado | |
|-------------------------|-------------|----------|
| | 2017 | 2016 |
| Obras de infraestrutura | (62.747) | (91.147) |
| Provisão para garantia | 241 | 1.669 |
| | (62.506) | (89.478) |

b. Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) Gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------|-------------|----------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Benefícios a administradores e empregados (Nota 24) | | - | (30.494) | (35.562) |
| Viagens e deslocamentos | | - | (956) | (1.304) |
| Consultoria | | - | (6.064) | (10.167) |
| Despesas de aluguel e condomínio | | - | (2.687) | (1.991) |
| Depreciação e amortização | | - | (3.407) | (3.037) |
| Despesas com veículos e condução | | - | (200) | (351) |
| Despesas com informática | | - | (310) | (537) |
| Despesas gerais e manutenção | | - | (214) | (1.951) |
| Despesas de cartório e judiciais | | - | (974) | (2.825) |
| Despesa conservação e limpeza | | - | (105) | (119) |
| Despesa imposto predial e territorial | | - | (1.037) | (2.479) |
| Despesa imposto transmissão de bens imóveis | | - | (1.019) | (621) |
| Despesas tributárias | | - | (985) | (2.622) |
| Consumos diversos | | - | (8.068) | (4.147) |
| | 73 | 66 | (8.068) | (4.147) |
| | 73 | 66 | (56.520) | (67.713) |

(ii) Comerciais

| | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Despesas publicidade e marketing | (3.271) | (7.256) |
| | (3.271) | (7.256) |

24 Despesa de benefícios a administradores e empregados

| | Consolidado | |
|------------------------------|--------------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Salários | 11.548 | 12.909 |
| Encargos | 5.944 | 10.989 |
| Treinamentos | 75 | 86 |
| Remuneração da Administração | 6.083 | 6.688 |
| Outros benefícios | 6.844 | 4.890 |
| | 30.494 | 35.562 |

Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

| | Consolidado | |
|-------------|--------------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| Remuneração | 4.570 | 5.075 |
| Encargos | 1.319 | 1.438 |
| Benefícios | 194 | 175 |
| | 6.083 | 6.688 |

25 Outras receitas operacionais, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Provisão para demandas judiciais | - | - | (377) | (94) |
| Perda de investimentos | - | - | 418 | (1.800) |
| Dividendos recebidos desproporcionais | 4.165 | - | | |
| Outras receitas, líquidas | - | 1 | 8.540 | 2.445 |
| | 4.165 | 1 | 8.581 | 551 |

26 Receitas e despesas financeiras

a. Receitas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|-----------|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Juros de aplicações financeiras | 60 | 86 | 8.619 | 11.495 |
| Atualização da carteira de recebíveis | - | - | 13.108 | 25.932 |
| Receita sobre mútuo | - | - | - | (246) |
| Outras receitas financeiras | <u>109</u> | <u>4</u> | <u>893</u> | <u>4.450</u> |
| | <u>160</u> | <u>90</u> | <u>22.620</u> | <u>41.631</u> |

b. Despesas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Juros, encargos e taxas bancárias | | - | (10.706) | (6.267) |
| Juros e comissões sobre empréstimos | (7.857) | (8.040) | (65.701) | (64.681) |
| Atualização monetária dos mútuos | | - | (1.140) | (1.443) |
| Outras despesas financeiras | <u>(163)</u> | <u>(757)</u> | <u>(304)</u> | <u>(933)</u> |
| | <u>(8.020)</u> | <u>(8.797)</u> | <u>77.851</u> | <u>(73.324)</u> |

| | Consolidado | |
|---|----------------|-----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Total despesas financeiras | <u>82.447</u> | 84.508 |
| (-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20) | <u>(4.596)</u> | <u>(11.184)</u> |
| | <u>77.851</u> | <u>73.324</u> |

27 Despesa de imposto de renda e contribuição social

a. No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

| Descrição | Consolidado | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 2017 | 2016 |
| IRPJ | 231 | 251 |
| CSLL | <u>107</u> | <u>81</u> |
| orrente | <u>338</u> | <u>332</u> |
| IRPJ | 6.588 | 6.469 |
| CSLL | <u>3.131</u> | <u>3.349</u> |

| Descrição | Consolidado | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Diferido | 9.719 | 9.818 |
| | 10.057 | 10.150 |

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controlada foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

b. Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

(i) Lucro real

| | Controladora | |
|--|--------------|----------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado antes da tributação | (54.541) | (34.633) |
| Alíquota vigente - % | 34 | 34 |
| Imposto de renda e contribuição social nominal | - | - |
| (-) Equivalência patrimonial | (18.544) | (11.775) |
| Imposto de renda e contribuição social | - | - |

(ii) Lucro presumido

| Descrição | Consolidado (Lucro presumido) | | | | | |
|--|-------------------------------|----------------|-----------------|------------|---------|----------|
| | 31/12/2017 | | | 31/12/2016 | | |
| | IRPJ | CSLL | Total | IRPJ | CSLL | Total |
| Receita bruta (*) | 102.093 | 102.093 | | 160.643 | 160.643 | - |
| Receita financeira | 20.332 | | | 15.300 | - | - |
| Percentual de presunção (loteadoras) | 8% | 12% | | 8% | 12% | - |
| Base de cálculo (presumido) | 8.167 | 12.251 | | 12.851 | 19.277 | - |
| Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social | 25% | 9% | | 25% | 9% | - |
| Imposto de renda e contribuição social (presumido) | 2.042 | 1.102 | 3.144 | 3.213 | 1.735 | 4.948 |
| Alíquota efetiva de tributos presumidos | 2,00% | 1,08% | 3,08% | 2,00% | 1,08% | 3,08% |
| Receita financeira | | | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira) | (5.083) | (1.830) | (6.913) | (3.825) | (1.377) | (5.202) |
| Imposto de renda e contribuição social (presumido) | (7.125) | (2.932) | (10.057) | (7.038) | (3.112) | (10.150) |

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

28 Compromissos

a. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$90.579, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

29 Seguros

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobrem o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

| | R\$ | Vigência |
|---|------------|--------------------|
| Responsabilidade Civil | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 20.000.000 | 18 Janeiro de 2019 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 75.000.000 | 27 Outubro de 2018 |
| Processo de Garantia e Risco | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 242.228 | 6 Maio de 2020 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 13.866.143 | 15 Outubro de 2019 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 15.236.801 | 4 Abril de 2019 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 86.109 | 31 Outubro de 2022 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Aldeia | 56.648.292 | 30 Abril de 2018 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Camaçari | 56.648.292 | 30 Abril de 2018 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Teresina TRS1 | 21.044.995 | 30 Março de 2018 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Várzea | 16.199.278 | 31 Março de 2019 |
| Patrimônio - Compreensivo Empresarial | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A | 6.000.000 | 28 Março de 2018 |

30 Informações por segmento

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são:

- Cipasa: desenvolvedoras de projetos urbanos em diversas regiões do Brasil, contempla os consórcios na qual a Cipasa é a líder, bem como outras investidas.

- Nova Colorado: construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A Nova Colorado é tratada como controlada nas demonstrações financeiras da Cipasa.

Abaixo demonstramos as informações financeiras de cada segmento:

| | Consolidado | | | | | |
|---|--------------------|-----------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Cipasa | | Nova Colorado | | Total | |
| | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| Receita líquida | 21.939 | 110.454 | 76.786 | 49.503 | 98.725 | 159.957 |
| Custo das vendas e serviços | (20.571) | (69.085) | (41.935) | (20.393) | (62.506) | (89.478) |
| Lucro Bruto | 1.368 | 41.369 | 34.851 | 29.110 | 36.219 | 70.479 |
| Demais despesas e receitas | (82.030) | (122.031) | (29.606) | (19.495) | (111.636) | (106.717) |
| Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro | (80.662) | (80.662) | 5.245 | 9.615 | (75.417) | (36.238) |
| Ativo total | 611.058 | 677.493 | 532.312 | 526.638 | 1.164.887 | 1.264.579 |
| Passivo total | 281.897 | 271.209 | 278.645 | 266.799 | 806.624 | 824.117 |
| Patrimônio líquido | 329.161 | 406.284 | 532.312 | 526.638 | 358.264 | 440.462 |

Jorge Carlos Nuñez
 Presidente

Bianca Carnicer Micheloni
 Contador