

Cipasa  
Desenvolvimento  
Urbano S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>11</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>12</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>13</b>



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  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Administradores e Acionistas da  
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.(Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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.

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras que indica que a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo consolidado de R\$ 141.576 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante consolidado da Companhia e suas controladas excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$ 44.802 mil. Esses eventos ou condições, juntamente com o fato da execução do plano de negócios depender da conclusão das tratativas com terceiros, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

## Redução ao valor recuperável ("impairment") de contas a receber e dos imóveis destinados à venda

Notas explicativas 2.4, 2.6, 6 e 8 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

### Principal assunto de auditoria

A Companhia e suas controladas possuem um volume significativo de contas a receber e de imóveis destinados à venda.

### Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos entendimento sobre a metodologia e as premissas utilizadas pela Companhia e suas controladas na avaliação do valor realizável líquido dos lotes destinados à venda.

Efetuamos, por amostragem, a comparação entre o valor contábil dos imóveis destinados à venda e o valor de realização de ativos semelhantes.

A determinação do valor recuperável destes ativos é documentada em políticas internas e exigem, por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas definidas pela Companhia quanto à necessidade de constituição de perdas ou provisão para futuro distrato.

Devido à relevância dos estoques e do saldo de contas a receber, e ao alto grau de julgamento envolvidos na determinação das premissas relacionados ao teste de impairment, que podem impactar de forma relevante o valor recuperável desses ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras consolidadas e seus investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, consideramos esta questão como um principal assunto de auditoria.

Para o saldo de contas a receber, obtivemos o entendimento do processo relacionado ao registro de contas a receber e a mensuração da perda por redução ao valor recuperável dos recebíveis. Avaliamos os critérios e premissas utilizadas pela Companhia na mensuração das perdas esperadas para a mensuração da provisão para perdas com créditos, bem como para a provisão para distrato. Em base de amostragem, inspecionamos os documentos que suportam estas avaliações.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia.

No decorrer de nossa auditoria identificamos certos ajustes, que afetariam a mensuração e a divulgação do saldo de contas a receber os quais não foram registrados, pois foram considerados imateriais pela Administração.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis os saldos de contas a receber e imóveis destinados à venda, quanto ao valor recuperável, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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 a 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 a administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 16 de maio de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Giuseppe Masi  
Contador CRC 1SP176273/O-7

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	3.021	5.230	14.979	15.993
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	5.277	5.250	5.107	7.864
Contas a receber (Nota 6)	10.993	16.319	52.767	147.898
Créditos a receber (Nota 7)	1.311	4.047	4.419	9.604
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	734	245	116.727	66.207
Impostos a recuperar	1.073	2.387	11.979	4.202
Consórcios (Nota 9)	1.385	1.300	1.435	1.900
Dividendos a receber (Nota 11.3)	63.573	62.534	-	35
Demais ativos	9.207	15.350	10.121	15.766
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>96.574</b>	<b>112.661</b>	<b>217.535</b>	<b>269.469</b>
<b>Não circulante</b>				
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	8.399	3.642	7.640	13.294
Contas a receber (Nota 6)	19.861	26.054	485.875	511.213
Créditos a receber (Nota 7)	2.486	3.104	7.584	17.349
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	18.794	14.231	274.156	295.552
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 11.3)	23.862	17.091	4.664	4.631
Demais ativos	1.228	1.159	1.502	1.400
Investimentos (Nota 11.1 e 11.1.1)	302.057	430.118	30.732	48.452
Imobilizado	883	1.242	1.026	1.731
Intangível	1.136	1.756	1.182	1.797
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>378.706</b>	<b>498.397</b>	<b>814.361</b>	<b>895.418</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>475.280</b>	<b>611.058</b>	<b>1.031.896</b>	<b>1.164.887</b>

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	55.163	58.612	108.835	106.670
Fornecedores	1.831	1.309	8.632	7.620
Contas a pagar	3.013	5.260	13.990	8.612
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	-	9.725	8.675
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.374	3.926	2.542	5.523
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 14)	964	214	8.315	6.569
Adiantamentos de clientes (Nota 15)	395	285	9.654	13.307
Parceiros em empreendimentos (Nota 10)	-	-	32.898	40.959
Dividendos a pagar (Nota 17.2)	21.189	21.189	51.862	51.344
Provisões (Nota 16)	3.237	-	7.885	-
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 11.3)	8.171	4.464	8.000	3.000
Outras contas a pagar	-	-	-	71
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>96.337</b>	<b>95.259</b>	<b>262.337</b>	<b>252.350</b>
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	162.107	155.500	299.406	302.176
Parceiros em empreendimentos (Nota 10)	-	-	144.794	161.511
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13)	-	-	17.176	19.469
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 14)	1.129	276	51.620	46.388
Adiantamento de clientes (Nota 15)	-	-	855	-
Provisões (Nota 16)	36.973	3.498	54.421	11.993
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 11.3)	15.538	27.221	13.696	12.592
Outras contas a pagar	27.485	143	27.759	145
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>243.231</b>	<b>186.638</b>	<b>609.727</b>	<b>554.274</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>339.567</b>	<b>281.897</b>	<b>872.065</b>	<b>806.624</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social (Nota 17.1)	438.002	433.551	438.002	433.551
<b>Prejuízo Acumulado (Nota 17.2)</b>	<b>(302.290)</b>	<b>(104.390)</b>	<b>(302.290)</b>	<b>(104.390)</b>
<b>Total do patrimônio líquido atribuído aos acionista controladores</b>	<b>135.712</b>	<b>329.161</b>	<b>135.712</b>	<b>329.161</b>
<b>Participação dos não controladores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.120</b>	<b>29.103</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>135.712</b>	<b>329.161</b>	<b>159.832</b>	<b>358.264</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>475.280</b>	<b>611.058</b>	<b>1.031.896</b>	<b>1.164.887</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita líquida, líquida dos lotes vendidos (Nota 18)	3.018	3.097	73.930	98.725
Custo dos lotes vendidos (Nota 19(a))	<u>(2.365)</u>	<u>(4.154)</u>	<u>(61.536)</u>	<u>(62.506)</u>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>653</b>	<b>(1.057)</b>	<b>12.394</b>	<b>36.219</b>
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 19(b))	-	(105)	(1.980)	(3.271)
Gerais e administrativas (Nota 19(b))	(23.439)	(30.706)	(48.740)	(55.742)
Equivalência patrimonial (Nota 11.1)	(32.243)	(17.494)	(3.118)	(3.059)
Amortização do ágio (Nota 11.2)	-	(708)	-	(708)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas (Nota 21)</b>	<b>(39.252)</b>	<b>122</b>	<b>(50.269)</b>	<b>8.581</b>
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>(94.281)</b>	<b>(49.948)</b>	<b>(91.713)</b>	<b>(17.980)</b>
Despesas financeiras (Nota 22(b))	(59.631)	(34.558)	(103.789)	(69.831)
Receitas financeiras (Nota 22(a))	<u>10.313</u>	<u>7.383</u>	<u>61.957</u>	<u>22.451</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(49.318)</b>	<b>(27.175)</b>	<b>(41.832)</b>	<b>(47.380)</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(143.599)	(77.123)	(133.545)	(65.360)
<b>Imposto de renda e contribuição social (Nota 23(a))</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.031)</b>	<b>(10.057)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(143.599)</b>	<b>(77.123)</b>	<b>(141.576)</b>	<b>(75.417)</b>
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(143.599)	(77.123)
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.023</u>	<u>1.706</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(143.599)</u>	<u>(77.123)</u>	<u>(141.576)</u>	<u>(75.417)</u>
<b>líquido dos efeitos tributários</b>	<u>(143.599)</u>	<u>(77.123)</u>	<u>(141.576)</u>	<u>(75.417)</u>
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(143.599)	(77.123)
Acionistas não controladores	-	-	2.023	1.706

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Atribuível aos acionistas da Controladora</u>				
	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>	<b>Participação dos não controladores</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>433.551</u>	<u>(27.267)</u>	<u>406.284</u>	<u>34.178</u>	<u>440.462</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(77.123)	(77.123)	1.706	(75.417)
Destinação distribuição dose lucros em controlada	-	-	-	(6.781)	(6.781)
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>433.551</u>	<u>(104.390)</u>	<u>329.160</u>	<u>29.103</u>	<u>358.264</u>
Adoção inicial do IFRS 9 e 15	-	(54.300)	(54.300)	(7.006)	(61.306)
Subscrição e integralização de capital (Nota 17.1)	4.451	-	4.451	-	4.451
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(143.599)	(143.599)	2.023	(141.576)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>438.002</u>	<u>(302.289)</u>	<u>135.712</u>	<u>24.120</u>	<u>159.833</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Das atividades operacionais				
<b>Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(143.599)</b>	<b>(77.123)</b>	<b>(133.544)</b>	<b>(65.360)</b>
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	32.243	17.494	3.118	3.059
Amortização do ágio	-	708	-	708
Depreciações e amortizações	1.086	1.713	1.145	2.699
Encargos financeiros sobre financiamentos	51.714	28.925	99.701	68.711
Provisões	36.711	(285)	50.313	(457)
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	5.751	3.587
Provisão de distratos e devedores	(4.106)	(23)	(29.582)	1.448
Diferido (PIS e COFINS)	-	(2.002)	-	2.624
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Contas a receber e créditos a receber	14.871	20.425	97.942	26.044
Imóveis destinados à venda	(5.052)	27.038	(29.124)	51.685
Consórcios	(85)	343	466	670
Impostos a recuperar	1.314	2.042	(7.777)	2.774
Contas a receber de partes relacionadas (Ativo)	(6.770)	(10.847)	(33)	(4.517)
Contas a pagar entre partes relacionadas (Passivo)	(7.976)	(10.640)	6.104	4.140
Demais ativos	6.077	(8.751)	5.541	(8.562)
Fornecedores	522	(205)	1.012	(1.539)
Contas a pagar	(2.247)	2.054	5.378	2.837
Obrigações trabalhistas e tributárias	50	(1.115)	3.998	(2.199)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(1.243)	(1.043)
Parceiros em empreendimentos	-	11.182	(24.778)	(11.844)
Dividendos ativos/passivos	(1.039)	-	554	-
Adiantamento de clientes	110	103	(2.798)	(3.836)
<b>Demais passivos</b>	<b>27.342</b>	<b>80</b>	<b>27.540</b>	<b>67</b>
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	<b>1.165</b>	<b>1.116</b>	<b>79.683</b>	<b>71.696</b>
Juros de empréstimos pagos	(32.124)	(24.743)	(55.173)	(42.081)
Dividendos recebidos	15.226	15.715	1.372	(6.679)
<b>Imposto de renda e contribuição social pagos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.031)</b>	<b>(10.057)</b>
<b>Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais</b>	<b>(15.733)</b>	<b>(7.912)</b>	<b>17.851</b>	<b>12.879</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(4.784)	24.269	8.412	25.069
Aportes de capital em investidas	30.396	(34.245)	13.230	(27.600)
<b>Imobilizado e intangível</b>	<b>(107)</b>	<b>(475)</b>	<b>175</b>	<b>(1.058)</b>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>25.505</b>	<b>(10.451)</b>	<b>21.817</b>	<b>(3.589)</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(114.338)	(46.321)	(164.002)	(141.043)
Ingressos de empréstimos	97.906	70.842	118.869	135.756
Aumento de capital	4.452	-	4.452	-
Pagamento de dividendos	-	(6.080)	-	(6.080)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(11.980)</b>	<b>18.441</b>	<b>(40.681)</b>	<b>(11.367)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.209)</b>	<b>78</b>	<b>(1.014)</b>	<b>(2.077)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	5.230	5.152	15.993	<b>18.070</b>
No final do exercício	3.021	5.230	14.979	<b>15.993</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.209)</b>	<b>78</b>	<b>(1.014)</b>	<b>(2.077)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

*(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)*

### **1 Informações sobre o Grupo**

A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede Rua Joaquim Floriano, 466 - Bloco C - 8º andar na cidade de São Paulo, SP, controlada pela REC Cipasa S.A., que por sua vez é controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"). 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 ao mesmo efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios abertos e/ ou fechados e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e suas controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas 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.

A Companhia e suas controladas incorreram no prejuízo consolidado de R\$ 141.576 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, conforme balanço patrimonial nessa data e o passivo circulante consolidado da Companhia e suas controladas excedeu o total do ativo circulante consolidado em R\$ 44.802 mil.

A administração em conjunto com seus acionistas, continua empregando todos os seus esforços na execução do plano (i) de trazer um investidor interessado em adquirir as operações da Companhia, o que está em fase adiantada de negociação, (ii) de redução endividamento da Companhia, que envolve, entre outros, a alienação de outros ativos dos acionistas para pagamento aos credores e (iii) de captação de novos recursos para fazer frente à exposição de capital necessária para a finalização dos projetos em andamento. A administração acredita que execução bem sucedida das iniciativas evitará a necessidade de requerer, judicialmente ou extrajudicialmente, adesão ao programa de recuperação judicial previsto Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

Entre as alternativas em andamento, o FIP III, está negociando a alienação de alguns ativos com a intenção de, uma vez recebidos os recursos, disponibiliza-los para a Companhia, de forma que ela os utilize para amortizar seu passivo financeiro. Em 04/02/2019, o FIP III assinou um contrato de intermediação com a CBRE, renomada empresa do segmento imobiliário, cujo objeto é a estruturação de um processo organizado de venda de um ativo de propriedade de uma companhia investida do FIP III. A estimativa é que essa alienação gere entre R\$ 120 milhões a R\$ 150 milhões a intenção do FIP III é disponibilizar esses recursos para a Companhia amortizar parcialmente o seu endividamento.

Alternativamente, os acionistas estão explorando oportunidades que podem resultar na injeção de recursos na Companhia por um grupo de investidores, recursos esses que seriam utilizados para fazer frente à necessidade de caixa da Companhia, bem como amortizar seu passivo financeiro. Uma outra alternativa sendo explorada, consiste na alienação das suas ações a um novo investidor mediante a liquidação do seu passivo financeiro.

Os acionistas se comprometem a continuar empregando os melhores esforços no sentido de concluir as transações, bem como manifestam a sua intenção de utilizar os recursos oriundos das referidas transações para amortizar a dívida da Companhia e suportar as suas necessidades de caixa.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas considerando apropriada a base contábil de continuidade operacional no curso normal dos negócios.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 16 de maio de 2019.

## **2 Políticas contábeis e base de elaboração**

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17.

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)”.

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 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 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 retornos 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 individuais e consolidadas da Controladora***

A Controladora e suas controladas 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 torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros:

**2.3.1 *Ativos financeiros registrados pelo 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. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

**2.3.2 *Ativos financeiros registrados ao custo amortizado:***

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

### **2.3.3 Passivos financeiros ao custo amortizado**

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros 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.

## **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.

## **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 2018 e 2017, não haviam indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

## **2.10 Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos**

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.

## **2.11 Custos com empréstimos e financiamentos**

### **(i) 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.

### **(ii) Custos de transação**

A Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 2017 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 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.

A Companhia reconhece 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.

## **2.17 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.

São observados os procedimentos estabelecidos na transferência do controle do bem ou serviço prometido ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15) - Receita de contratos, aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (*at a point in time*), seja essa transferência observada ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo - *POC - Percentual of Completion - POC* (“*over time*”), com isso, não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

Embora a Companhia não seja uma Companhia aberta, ou seja não possui suas ações negociadas na Bolsa, a Companhia optou em seguir as as Normas expedidas pela CVM em sua integridade.

O Custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável)

O 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 irretroatividade; 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 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 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. 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 conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

#### **c. 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, a fim de identificar incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

A provisão de créditos de liquidação duvidosa considera taxas baseadas no histórico de inadimplência, aplicadas às perdas incorridas e esperadas.

**d. 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.

**e. 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.

**f. 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 acontecimentos 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.



**g. 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.

**3.1 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

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

<b>IFRS</b>	<b>CPC</b>	<b>Tema</b>	<b>Vigência</b>
IFRIC 23	ICPC 22	Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro	1º de janeiro de 2019
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019

A Administração da Companhia não espera impactos significativos quando da aplicação das normas acima descritas.

**3.2 Normas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2018**

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

***CPC 47/IFRS - 15 - Receita de Contratos***

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

O efeito decorre dos ajustes preditivos no qual o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados.

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

O CPC 48/IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38/IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Como resultado da adoção do CPC 48/IFRS 9, o Grupo identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada ao impairment de ativos financeiros.

O CPC 48 / IFRS 9 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38 / IAS 39.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável do CPC 48 / IFRS 9 aumentem e tornem-se mais voláteis. A aplicação dos requisitos de redução ao valor recuperável do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 levou ao reconhecimento de uma provisão adicional para redução ao valor recuperável, conforme segue:

Ativo	Controladora 01/01/2018				Consolidado 01/01/2018			
	Divulgado	Efeitos adoção IFRS 9	Efeitos adoção IFRS 15	Ajustado	Divulgado	Efeitos adoção IFRS 9	Efeitos adoção IFRS 15	Ajustado
Contas a receber	16.319	(1.480)	(2.741)	12.098	147.898	(16.284)	(97.607)	34.007
Créditos a receber	4.047	(14)	(647)	3.386	9.604	(392)	(3.585)	5.627
Imóveis destinados à venda	245	-	1.022	1.267	66.207	-	56.454	122.661
Impostos a recuperar	2.387	-	-	2.387	4.202	-	3.000	7.202
Outros ativos circulantes	89.663	-	-	89.663	41.558	-	-	41.558
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>112.661</b>	<b>(1.494)</b>	<b>(2.366)</b>	<b>108.801</b>	<b>269.469</b>	<b>(16.676)</b>	<b>(41.738)</b>	<b>211.055</b>
Créditos a receber	3.104	(10)	(497)	2.597	17.349	(707)	(6.475)	10.167
Investimentos	430.118	(15.879)	(34.315)	379.924	48.452	-	-	48.452
Outros ativos não circulantes	65.175	-	-	65.175	829.617	-	-	829.617
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>498.397</b>	<b>(15.889)</b>	<b>(34.812)</b>	<b>447.696</b>	<b>895.418</b>	<b>(707)</b>	<b>(6.475)</b>	<b>888.236</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>611.058</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(37.178)</b>	<b>556.497</b>	<b>1.164.887</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(48.213)</b>	<b>1.099.291</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>								
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.926	-	(261)	3.665	5.523	-	(4.290)	1.233
Outros passivos circulantes	91.333	-	-	91.333	246.826	-	-	246.826
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>95.259</b>	<b>-</b>	<b>(261)</b>	<b>94.998</b>	<b>252.349</b>	<b>-</b>	<b>(4.290)</b>	<b>248.059</b>
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>186.638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186.638</b>	<b>554.274</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>554.274</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>329.161</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(36.917)</b>	<b>274.861</b>	<b>358.264</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(43.923)</b>	<b>296.958</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>611.058</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(37.178)</b>	<b>556.497</b>	<b>1.164.887</b>	<b>(17.383)</b>	<b>(48.213)</b>	<b>1.099.291</b>

Adicionalmente, o CPC48 (IFRS 09) alterou a definição das categorias de instrumentos financeiros contidos na IAS 39. Essa alteração não afetou a mensuração dos instrumentos financeiros (Nota explicativa 26).

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos	2.681	4.844	8.647	15.493
Operações compromissadas (i)	-	340	-	340
Aplicação (Auto Mais)	340	46	6.332	160
	<b>3.021</b>	<b>5.230</b>	<b>14.979</b>	<b>15.993</b>

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

## 5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i)	-	3.006	-	3.287
Operações vinculadas (ii)	2.272	3.653	2.272	4.015
Fundo de liquidez (iii)	11.404	2.233	10.475	13.856
	<b>13.676</b>	<b>8.892</b>	<b>12.747</b>	<b>21.158</b>
Circulante	<b>5.277</b>	<b>5.250</b>	<b>5.107</b>	<b>7.864</b>
Não circulante	<b>8.399</b>	<b>3.642</b>	<b>7.640</b>	<b>13.294</b>

- (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.

## 6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Empreendimentos concluídos	34.647	42.722	550.096	299.379
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	25.561	24.996	513.187	907.045
Parcelas recebidas	(23.164)	(21.610)	(227.122)	(401.349)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(87.968)	(76.615)
PCLD	(1.197)	(1.504)	(13.616)	(17.383)
Provisão para distratos	(6.551)	(2.232)	(209.567)	(51.966)
	(5.351)	(350)	(25.086)	359.732
Contas a receber apropriado	30.854	42.373	538.642	659.111
Ativo circulante	10.993	16.319	52.767	147.898
Ativo não circulante	19.861	26.054	485.875	511.213

Os saldos a receber, exceto pelos montantes da controlada Nova Colorado, 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.

O ajuste a valor presente é oriundo do contas a receber da controlada Nova Colorado S.A., na qual considera a taxa média de 5% para o exercício de 2018 e 2017, líquida do NTN-B.

A provisão para distratos decorre da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e 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 (inclui-se os adiantamentos para clientes). 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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Vencidos	6.758	5.954	62.649	68.681
A vencer				
2018	-	11.884	-	148.480
2019	2.843	8.156	42.955	119.977
2020	7.716	5.707	121.585	101.323
2021	5.509	3.880	107.568	292.494
2022	3.885	3.508	97.041	34.578
2023 em diante	5.988	3.508	252.365	34.578
	<b>32.699</b>	42.596	<b>684.163</b>	800.111
Receita a apropriar (*)	<b>(1.845)</b>	(223)	<b>(145.521)</b>	(141.000)

(\*) 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.

## 7 Créditos a receber

Conforme contrato firmado entre a Companhia e a Lindencorp 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 Companhia.

A Companhia comprou recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016.

As participações atualizadas nestas carteiras estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Créditos a receber	5.356	7.151	25.637	26.953
Provisão de distratos	(1.559)	-	(13.634)	-
Carteira de recebíveis	<b>3.797</b>	<b>7.151</b>	<b>12.003</b>	<b>26.953</b>
Circulante	1.311	4.047	4.418	9.604
Não circulante	2.486	3.104	7.585	17.349
Carteira de recebíveis	<b>3.797</b>	<b>7.151</b>	<b>12.003</b>	<b>26.953</b>

Os vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2018 e 2017 pode ser assim resumido, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Vencidos	220	2.322	680	4.685
A vencer				
2018	-	1.725	-	4.919
2019	1.091	969	2.300	4.155
2020	752	696	1.223	3.303
2021	591	551	1.550	2.776
2022	433	492	2.450	3.278
2023 em diante	710	397	3.800	3.838
	<b>3.797</b>	<b>7.151</b>	<b>12.003</b>	<b>26.953</b>

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

## 8 Imóveis destinados à venda

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Projetos em desenvolvimento	9.055	6.346	16.434	22.557
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	120	119	47.432	93.957
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	8.283	6.932	201.105	197.921
Provisão para distratos e capitalização	2.070	1.079	125.913	47.324
	<b>19.528</b>	<b>14.476</b>	<b>390.883</b>	<b>361.759</b>
Ativo circulante	<b>734</b>	<b>245</b>	<b>116.727</b>	<b>66.207</b>
Ativo não circulante	<b>18.794</b>	<b>14.231</b>	<b>274.156</b>	<b>295.552</b>

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 2020.

## 9 Consórcios

A Companhia e suas controladas participam 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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	22	70	22	70
Consórcio de Urbanização Carmela	213	220	213	220
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	40	75	40	75
Consórcio de Desenvolv.Urbano Rodeio	102	111	102	111
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	21	21	21	21
Consórcio de Urbanização Sumaré	61	178	61	178
Consórcio de Urbanização Salto	12	37	12	37
Consórcio de Urbanização Araraquara	29	74	29	74
Consórcio de Urbanização Piracicaba	102	281	102	281
Consórcio de Urbanização São Bento II	5	-	5	-
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	49	61
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	54	66
Consórcio de Urbanização Roseira	4	3	4	3
Consórcio de Urbanização Salto II	-	-	(65)	70
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	-	12	403
Consórcio de Urbanização Agrigento	334	4	334	4
Outros	440	226	440	226
	<b>1.385</b>	<b>1.300</b>	<b>1.435</b>	<b>1.900</b>
Circulante	<b>1.385</b>	<b>1.300</b>	<b>1.435</b>	<b>1.900</b>

## 10 Parceiros em empreendimentos

### 10.1 Saldos passivos

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
SCP - Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Álcool	-	(5.314)
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda	(170)	(210)
Residencial Vitória da Conquista SPE I SA	(127)	(190)
Macafé empreendimento	(5)	(3)
Wtorre Parauapebas Empr. Residenciais S.A	(62)	(417)
Cerâmica Porto Velho Ltda	(139)	(160)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(49)	(79)
Exatas Empreendimento Imobiliário Ltda	(41)	(45)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(317)	(389)
Vex Construções e Incorporações Ltda.	-	(1)
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda	(51)	(66)
Orleans Agropecuária LTDA	(78)	(111)
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	(52)	(23)
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	(196.283)	(211.580)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida	28.696	23.730
Socopo Empreendimentos	(9.014)	(7.612)
	<b>(177.692)</b>	<b>(202.470)</b>
Saldo passivo (*)		
Passivo circulante	(32.898)	(40.959)
Passivo não circulante	(144.794)	(161.511)
	<b>(177.692)</b>	<b>(202.470)</b>

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

### 10.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros	614.784	730.826
Parceiros em empreendimentos	(76.142)	(71.715)
	<b>538.642</b>	<b>659.111</b>
Contas a receber apropriado (Nota 6)		

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 2018, do total a receber, R\$177.692 (2017 - R\$202.470) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

## 11 Investimentos

### 11.1 Informações sobre as investidas

	Participação %	2018			2017		
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(5.655)	7.278	(5.649)	7.271	(429)	16.533
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	1.003	-	1.002	-	(3)	6
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	99,9	(2)	(1)	(2)	(1)	(4)	20
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(964)	6.180	(963)	6.173	(2.621)	14.709
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv.Imob. Ltda	99,9	423	13.640	423	13.626	2.651	16.027
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	(0)	-	-	-	-
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	362	43.529	361	43.485	(2.874)	42.320
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv.Imobiliario Ltda	99,9	-	1.348	-	1.347	(1)	1.347
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(4.250)	5.393	(4.245)	5.388	(3.953)	22.464
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(533)	9.739	(533)	9.729	(396)	16.809
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(280)	8.245	(280)	8.237	(733)	17.218
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv.Imob. Ltda.	99,9	(13)	10.588	(13)	10.577	(52)	10.593
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(78)	1.796	(78)	1.794	230	2.106
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	379	1.578	379	1.577	876	2.079
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(2.005)	1	(2.003)	1	(4)	1.984
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(8)	1.602	(8)	1.600	(178)	1.493
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.686)	11.489	(1.684)	11.477	218	14.019
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(78)	7.545	(78)	7.537	175	10.443
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	(4.328)	2.905	(2.164)	1.452	(2.598)	3.854
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.522)	1.949	(1.520)	1.947	(951)	13.916
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,9	-	-	-	-	(1)	1.761
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(12.274)	895	(12.261)	894	(4.190)	4.117
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol.Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(4)	2.246
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(326)	2.128	(124)	808	12	932
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	728	2.733	277	1.038	(32)	1.494
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(1.155)	6.426	(439)	2.442	(137)	2.905
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(854)	8.256	(324)	3.137	(141)	3.478



**Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2018*

	2018				2017		
	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(157)	2.604	(60)	989	(27)	1.049
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(815)	5.388	(310)	2.047	(57)	2.283
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(2.828)	13.906	(2.825)	13.892	(191)	16.835
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50	274	1.592	137	796	52	1.020
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(50)	10.622	(50)	10.612	850	14.248
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	249	7.387	249	7.380	116	8.264
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	(441)	20.879	(110)	5.220	(130)	5.181
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,5	6.217	74.165	4.193	50.027	3.537	60.407
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	(1.477)	5.942	(1.476)	5.936	(2.313)	14.508
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	18	14.643	18	14.629	(1.839)	14.342
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	(852)	6.914	(852)	6.908	(1.283)	6.654
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,9	(434)	26.795	(434)	26.768	(323)	28.776
Outros (*)	99,9	(796)	2.868	(795)	2.656	(746)	5.562
Capitalização de encargos		-	-	(2)	12.661	-	26.116
		<b>(34.208)</b>	<b>348.947</b>	<b>(32.243)</b>	<b>302.057</b>	<b>(17.494)</b>	<b>430.118</b>

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

**11.1.1 Informações sobre outros investimentos não controlados**

	Participação - %	2018			2017		
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
<b>Controladas em Conjunto</b>							
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	(4.328)	2.905	(2.164)	1.452	(2.598)	3.854
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(326)	2.128	(124)	808	12	932
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	728	2.733	277	1.038	(32)	1.495
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend.Imob. S.A.	38	(1.155)	6.426	(439)	2.442	(137)	2.905
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A.	38	(854)	8.256	(324)	3.137	(141)	3.477
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	176	-	67	-	67
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imobiliários S.A.	38	(3)	185	(1)	70	-	72
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38	(157)	2.604	(60)	989	(27)	1.049
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(815)	5.388	(310)	2.047	(57)	2.282
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	(441)	20.879	(110)	5.220	(130)	5.181
Marialice Empreendimento Imobiliário Ltda	50	274	1.592	137	796	51	1.019
Capitalização de encargos		-	-	-	12.666	-	26.119
		<b>(7.077)</b>	<b>53.271</b>	<b>(3.118)</b>	<b>30.732</b>	<b>(3.059)</b>	<b>48.452</b>

## 11.2 Movimentação Controladas e Controladas em conjunto

Controlada - Sociedade investida		No início do exercício	Adoção IFRS 9 e 15	(+) Adição/ Baixas (*)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2018
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	16.533	(3.043)	(2.994)	2.424	(5.649)	7.271
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	6	-	-	(1.008)	1.002	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	99,90%	20	-	(19)	-	(2)	(1)
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.709	(164)	(7.993)	584	(963)	6.173
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imob. Ltda	99,90%	16.027	(2.393)	2	(434)	423	13.625
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	42.320	(1.195)	1.998	-	361	43.484
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv. Imobiliario Ltda	99,90%	1.347	-	-	-	-	1.347
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	22.464	(12.901)	70	-	(4.245)	5.388
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	16.809	(1.392)	745	(5.903)	(531)	9.728
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	17.218	(7.857)	235	(1.079)	(280)	8.237
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv. Imob. Ltda.	99,90%	10.593	(13)	10	-	(13)	10.577
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	2.106	(234)	1	(1)	(78)	1.794
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	2.079	(648)	50	(283)	379	1.577
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.984	-	20	-	(2.003)	1
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.493	-	116	-	(8)	1.601
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	14.019	(859)	2	-	(1.684)	11.478
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	10.443	(605)	-	(2.223)	(78)	7.537
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	3.854	-	-	(237)	(2.164)	1.453
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	13.916	(715)	(9.734)	-	(1.520)	1.947
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	4.117	3.773	5.265	-	(12.261)	894
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol. Imobiliário Ltda.	99,90%	2.246	-	-	(2.246)	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	932	-	1	-	(124)	809
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	1.494	-	2	(734)	277	1.039
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.905	-	-	(24)	(439)	2.442
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	3.478	-	(1)	(16)	(324)	3.137
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	1.049	-	1	-	(60)	990
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.283	-	75	-	(310)	2.048
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	16.835	(118)	-	-	(2.825)	13.892
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	1.020	-	-	(361)	137	796
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.248	(1.295)	2	(2.293)	(50)	10.612
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	8.264	(1.134)	1	-	249	7.380
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,00%	5.181	-	148	-	(110)	5.219
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,50%	60.407	(15.565)	1.988	(996)	4.193	50.027
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.508	(2.103)	(4.993)	-	(1.476)	5.936
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.342	269	(1)	-	18	14.628
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,90%	1.761	-	(1.761)	-	-	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	6.654	(1.320)	2.424	-	(851)	6.907
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	28.776	(682)	(893)	-	(433)	26.768
Outros (*)		5.562	-	(1.712)	(398)	(801)	2.651
Capitalização de encargos		26.116	-	(13.451)	-	-	12.665
		<b>430.118</b>	<b>(50.194)</b>	<b>(30.396)</b>	<b>(15.224)</b>	<b>(32.243)</b>	<b>302.057</b>

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

(\*\*) A Administração considera como baixas, a incorporação societária de empresas e a redução do capital.

### 11.3 Saldos de operações

*a. Ativo circulante e não circulante*

Referem-se a dividendos das seguintes sociedades controladas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cipasa Santa Maria Empreend Imob Ltda	4.110	4.540	4.110	4.540
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	18	18	18	18
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	203	-	203	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	6	6	6
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	262	12	262	12
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A	33	24	33	24
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	32	31	32	31
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	6.195	-	-	-
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Urbano Ltda	2.679	387	-	-
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A	-	138	-	-
Cipasa S.J.Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	2.369	-	-	-
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	81	-	-
Cipasa KST Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	503	-	-
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	518	1.102	-	-
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	2.647	1.379	-	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	357	-	-
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	213	467	-	-
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	492	-	-
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	926	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	1.764	3.021	-	-
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	1.106	883	-	-
Cipasa Marilia MAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltd	-	2.680	-	-
Cipasa Marilia MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltd	1.707	-	-	-
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	47	-	-
	<b><u>23.862</u></b>	<b><u>17.091</u></b>	<b><u>4.664</u></b>	<b><u>4.631</u></b>
Não circulante				
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A. e Cipasa Santa Maria) Circulante	<b><u>63.573</u></b>	<b><u>62.534</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>35</u></b>

Os saldos são integralizados no capital social frequentemente, alguns casos estão sob análise do jurídico para execução do processo de subscrição.

**b. Passivo circulante**

Refere-se a mútuos junto aos sócios.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3.390	3.186	3.390	3.186
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	4.405	4.139	4.405	4.139
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.846	2.674	2.846	2.674
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	929	873	929	873
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.(i)	763	717	763	717
Fazenda Roseira Beta II Empreendimentos Imobiliários S.A.(i)	295	-	295	-
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	1.068	1.003	1.068	1003
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(iii)	-	132	-	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda (iii)	-	20	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	156	376	-	-
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	15	-	-	-
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	1.050	6.291	-	-
Cipasa S J Campos PMT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	792	8.338	-	-
Cipasa Salto SLT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	-	936	-	-
Sócios Minoritários (i)	8.000	3.000	8.000	3.000
	<b>23.709</b>	<b>31.685</b>	<b>21.696</b>	<b>15.592</b>
Circulante	<b>8.171</b>	4.464	<b>8.000</b>	3.000
Não Circulante	<b>15.538</b>	27.221	<b>13.696</b>	12.592
	<b>23.709</b>	<b>31.685</b>	<b>21.696</b>	<b>15.592</b>

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

(ii) Operações com vencimento final em julho de 2025 e agosto de 2024, respectivamente, sem remuneração.

(iii) Conta corrente entre companhia.

## 12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Capital de giro (i)	2.556	9.819	2.585	9.819
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	42.966	40.190	59.507	59.549
Desconto de recebíveis (iii)	38.706	33.920	143.342	120.454
Debêntures (iv) e (v)	143.002	142.120	224.380	245.250
Custo de capitalização	(9.960)	(11.937)	(21.573)	(26.227)
	<b>217.270</b>	<b>214.112</b>	<b>408.241</b>	<b>408.846</b>
Circulante	55.163	58.612	108.835	106.670
Não circulante	162.107	155.500	299.406	302.176
	<b>217.270</b>	<b>214.112</b>	<b>408.241</b>	<b>408.846</b>

(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.
- (iii) 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., com vencimento para 13 de agosto de 2018.

Determinadas operações de desconto de recebíveis, possuem garantia contratual vinculadas à cotas subordinadas. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 01 de Novembro de 2028. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

- (iv) Em 1º de Outubro de 2018, através de Instrumento Particular de Escritura da 6ª 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 debentures no montante total de R\$ 94.000.000, em 2 séries de R\$ 47.000.000 cada, no valor unitário de R\$ 100.000. Todos os PU's já foram captados. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário, com vencimento para 15 de outubro de 2022.
- (v) Em 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 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 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 Companhia possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de “covenants”. Durante o exercício de 2017 e 2018 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos. 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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2019	-	80.011	-	109.087
2020	57.075	55.307	86.394	82.555
2021	57.982	8.901	84.223	40.037
2022	14.526	5.640	39.720	35.248
2023 (em diante)	32.524	5.640	89.069	35.249
	<b><u>162.107</u></b>	<b><u>155.500</u></b>	<b><u>299.406</u></b>	<b><u>302.176</u></b>

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	214.112	185.409	408.846	387.503
Capitações	97.906	70.842	118.869	135.756
Pagamentos de principal	(114.338)	(46.321)	(164.002)	(141.043)
Pagamento de juros	(32.124)	(24.743)	(55.173)	(42.081)
Atualização	51.714	28.925	99.701	68.711
<b>Total dos empréstimos</b>	<b><u>217.270</u></b>	<b><u>214.112</u></b>	<b><u>408.241</u></b>	<b><u>408.846</u></b>

### 13 Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2018	2017
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	6.883	7.953
Coljaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	3.244	3.244
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	16.400	16.57
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	374	375
	<b><u>26.901</u></b>	<b><u>28.144</u></b>
Circulante	<b>9.725</b>	<b>8.675</b>
Não circulante	<b><u>17.176</u></b>	<b><u>19.469</u></b>
	<b><u>26.901</u></b>	<b><u>28.144</u></b>

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

	Consolidado	
	2018	2017
2019	-	3.646
2020	2.693	3.236
2021	2.214	3.393
2022	4.369	3.062
2023 (em diante)	7.900	6.133
	<b><u>17.176</u></b>	<b><u>19.469</u></b>

(\*) 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, com vencimento final em março de 2027.

## 14 Tributos correntes com recolhimento diferido

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:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
PIS	373	110	5.119	4.446
COFINS	1.719	380	23.479	20.255
IRPJ	-	-	21.085	19.000
CSLL	-	-	10.252	9.256
	<u>2.092</u>	<u>490</u>	<u>59.935</u>	<u>52.957</u>
Circulante	964	214	8.315	6.569
Não circulante	1.129	276	51.620	46.388
	<u>2.093</u>	<u>490</u>	<u>59.935</u>	<u>52.957</u>

## 15 Adiantamentos de clientes

Referem-se à parcela recebida de clientes que excede a receita apropriada nos empreendimentos conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	136	108
Cipasa Camaçari CRI1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	725	1.094
Cipasa S J Campos PTM1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	1
Cipasa Jundiá JND1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	1
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	1
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	4.997	6.374
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	1.065	2.533
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	1.078	587
Cipasa Guarapari ZON1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	2.034	1.857
Cipasa Teresina TRS1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	74	310
Cipasa Porto Velho POV1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	0	122
Cipasa Marília MAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	1	-
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	4	3
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	31
Outros	395	285	395	285
	<u>395</u>	<u>285</u>	<u>10.509</u>	<u>13.307</u>
Circulante	395	285	9.654	13.307
Não circulante	-	-	855	-



## 16 Provisões

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Garantias	432	404	4.331	5.604
Demandas judiciais	37.917	1.235	55.162	1.892
Obrigações contratuais	1.861	1.859	2.813	4.497
	<u>40.210</u>	<u>3.498</u>	<u>62.306</u>	<u>11.993</u>
Circulante	<u>3.237</u>	<u>-</u>	<u>7.885</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>36.973</u>	<u>3.498</u>	<u>54.421</u>	<u>11.993</u>

### Movimentação no consolidado

	Consolidado				
	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2018 Total	2017 Total
No início do exercício	5.604	1.892	4.497	11.993	12.450
Adições	(1.272)	53.270	(1.685)	50.313	1.107
Reversão de provisão e pagamentos	-	-	-	-	(1.564)
No fim do exercício	<u>4.332</u>	<u>55.162</u>	<u>2.812</u>	<u>62.306</u>	<u>11.993</u>
Passivo circulante	<u>-</u>	<u>7.885</u>	<u>-</u>	<u>7.885</u>	<u>-</u>
Passivo não circulante	<u>4.332</u>	<u>47.277</u>	<u>2.812</u>	<u>54.421</u>	<u>11.993</u>

#### a. Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2017, as metas não foram atingidas pela Companhia e pela controlada Nova Colorado S.A., portanto não serão pagos para 2018 participações dos lucros.

#### b. 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.

#### c. Obrigações contratuais

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

#### **d. 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 2018		Consolidado 2017	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	558	23.411	352	19.823
Civil	53.169	197.812	883	36.701
Tributário	1.425	2.823	-	-
Ambiental	10	-	-	2.039
	<b>55.162</b>	<b>224.046</b>	<b>1.235</b>	<b>58.563</b>

No decorrer do exercício de 2018, houve um aumento derivado basicamente dos processos atrelados à distritos com os promitentes.

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 seus desfechos favoráveis.

## **17 Patrimônio líquido**

### **17.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é de R\$438.002 (em 2017 433.551) e, divididos em 46.208.961 ações (em 2017 45.504.802 ações), sendo 22.398.228 ações ordinárias (em 2017 22.775.266 ações ordinárias) e 22.810.733 ações preferenciais (em 2017 22.729.536 ações preferenciais), todas nominativas e sem valor nominal.

As ações preferenciais possuem duas categorias: Classe I e Classe IIa:

As ações preferenciais da Classe I - são conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, terão direitos de voto restrito, sem prejuízo dos direitos de voto assegurados por lei; e farão jus ao dividendo fixo semestral, cumulativo e prioritário, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

As ações preferenciais da Classe IIa - não são conversíveis em ações ordinária, não terão direitos de voto e farão jus ao dividendo fixo anual, cumulativo e prioritário, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

A Companhia classifica os valores correspondentes às suas ações preferenciais como capital social no patrimônio líquido, uma vez que o resgate das ações preferenciais está condicionado à deliberação da Assembleia da Companhia.

***Movimentação da quantidade de ações:***

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Em 1º de janeiro	45.504.802	45.504.802
Aumento de capital (*)	704.159	-
Em 31 de dezembro	46.208.961	45.504.802

(\*) A Companhia aprovou os seguintes aumentos de capital realizados com base em seu valor contábil:

Em 2018, foram aprovados os aumentos de capital social, sem valor nominal, conforme demonstrado a seguir:

<b>Data</b>	<b>Tipo ação</b>	<b>R\$</b>	<b>Ações</b>
07/2018	Ordinária	1.000	170.820
08/2018	Ordinária	951	81.197
08/2018	Ordinária	1.200	196.075
11/2018	Ordinária	1.300	256.067
		4.451	704.159

**17.2 Destinação dos lucros e Reserva Legal**

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.

As ações apresentaram destacados dividendos fixos obrigatórios como segue:

- (a) Ações preferenciais classe I, R\$1,37 por ação ao ano;
- (b) Ações preferenciais classe II A, R\$2,6898703 por ação ao semestre;

A Companhia não efetuou a constituição da reserva legal nem dos dividendos fixos obrigatórios, uma vez que não auferiu lucro contábil no exercício corrente.

Os dividendos fixos a pagar estão apresentados nas demonstrações financeiras. No exercício de 2017, foram pagos dividendos no montante de R\$6.080, aos acionistas preferencialistas.

## 18 Receita líquida, dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita com venda de lotes	6.237	3.041	86.796	104.632
Receita de serviços	105	45	540	1.049
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(5.751)	(3.587)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	(3.324)	10	(7.655)	(3.369)
Receita líquida	<u>3.018</u>	<u>3.097</u>	<u>73.930</u>	<u>98.725</u>

## 19 Custos e despesas por natureza

### a. Custos dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Obras de infraestrutura	(2.338)	(4.439)	(61.160)	(62.747)
Provisão para garantia (*)	(27)	285	(376)	241
	<u>(2.365)</u>	<u>(4.154)</u>	<u>(61.536)</u>	<u>(62.506)</u>

(\*) As provisões para garantia na Controladora foram estornadas e reclassificadas diretamente em cada projeto.

(i) Despesas comerciais e gerais e administrativas

### b. Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) *Gerais e administrativas*

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
enefícios a administradores e empregados (Nota 23)	(15.310)	(20.662)	(22.486)	(30.494)
Viagens e deslocamentos	(24)	(57)	(612)	(956)
Consultoria	(2.706)	(1.819)	(7.114)	(6.064)
Despesas de aluguel e condomínio	(479)	(2.041)	(1.336)	(2.687)
Depreciação e amortização	(1.086)	(2.229)	(1.145)	(2.702)
Despesas com veículos e condução	(1)	(14)	(92)	(200)
Despesas com informática	(165)	(294)	(174)	(310)
Despesas gerais e manutenção	-	-	(1.301)	(214)
Despesas de cartório e judiciais	(156)	(63)	(1.982)	(974)
Despesa conservação e limpeza	(33)	(83)	(48)	(105)
Despesa imposto predial e territorial	(7)	-	137	(1.037)
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	(45)	-	(526)	(1.019)
Despesas tributárias	(533)	(154)	(3.097)	(985)
Consumos diversos	(2.894)	(3.290)	(8.964)	(7.995)
	<u>(23.439)</u>	<u>(30.706)</u>	<u>(48.740)</u>	<u>(55.742)</u>

**(ii) Comerciais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Despesas publicidade e marketing	-	(105)	(1.980)	(3.271)
	<u>-</u>	<u>(105)</u>	<u>(1.980)</u>	<u>(3.271)</u>

**20 Despesa de benefícios a administradores e empregados**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Salários	(4.053)	(7.329)	(7.127)	(11.548)
Encargos	(2.967)	(3.029)	(5.447)	(5.944)
Treinamentos	(3)	(14)	(76)	(75)
Remuneração da administração	(6.194)	(5.033)	(6.853)	(6.083)
Outros benefícios	(2.093)	(5.257)	(2.983)	(6.844)
	<u>(15.310)</u>	<u>(20.662)</u>	<u>(22.486)</u>	<u>(30.494)</u>

A Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Remuneração	(5.053)	(3.624)	(5.647)	(4.570)
Encargos	(1.009)	(1.215)	(1.075)	(1.319)
Benefícios	(132)	(194)	(131)	(194)
	<u>(6.194)</u>	<u>(5.033)</u>	<u>(6.853)</u>	<u>(6.083)</u>

**21 Outras receitas operacionais, líquidas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Provisão para demandas judiciais	(36.683)	33	(53.270)	(377)
Ganho de investimentos	7	407	5.621	418
Outras receitas, líquidas	(2.576)	(318)	(2.620)	8.540
	<u>(39.252)</u>	<u>122</u>	<u>(50.269)</u>	<u>8.581</u>

## 22 Receitas e despesas financeiras

### a. Receitas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
Juros de aplicações financeiras	2.903	3.890	9.213	8.559
Juros com atualizações financeiras da carteira de recebíveis	7.410	3.493	52.213	13.108
Receita sobre mútuo	-	-	27	-
Outras receitas financeiras	-	-	504	784
	<u>10.313</u>	<u>7.383</u>	<u>61.957</u>	<u>22.451</u>

### b. Despesas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2018	2017	2018	2017
Juros, encargos e taxas bancárias	(5.344)	(6.491)	(9.458)	(10.706)
Juros e comissões sobre empréstimos	(53.338)	(26.791)	(93.151)	(57.844)
Atualização monetária dos mútuos	(848)	(1.140)	(848)	(1.140)
Outras despesas financeiras	(101)	(136)	(332)	(141)
	<u>(59.631)</u>	<u>(34.558)</u>	<u>(103.789)</u>	<u>(69.831)</u>

	<u>Consolidado</u>	
	2018	2017
Total despesas financeiras	(77.269)	(74.427)
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(26.520)	4.596
	<u>(103.789)</u>	<u>(69.831)</u>

## 23 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	<u>Consolidado</u>	
	2018	2017
IRPJ	1.922	231
CSLL	<u>1.072</u>	<u>107</u>
Corrente	<u>2.994</u>	<u>338</u>
IRPJ	3.276	6.588
CSLL	<u>1.761</u>	<u>3.131</u>
Diferido	<u>5.037</u>	<u>9.719</u>
Total	<u>8.031</u>	<u>10.057</u>

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

(i) 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***

	<b>Controladora</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultado antes da tributação	(143.599)	(77.123)
Alíquota vigente - %	34%	34 %
Imposto de renda e contribuição social nominal	-	-
(-) Equivalência patrimonial	(32.243)	(17.494)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(99.159)	(49.902)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

(ii) ***Lucro presumido***

Descrição	<b>Consolidado (Lucro presumido)</b>					
	<b>31/12/2018</b>			<b>31/12/2017</b>		
	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>Total</b>	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>Total</b>
<b>Receita bruta (*)</b>	<b>99.955</b>	<b>99.955</b>	-	<b>102.093</b>	<b>102.093</b>	-
<b>Receita financeira</b>	<b>14.565</b>	-	-	<b>20.332</b>	-	-
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%	-	8%	12%	-
Base de cálculo (presumido)	7.996	11.995	-	8.167	12.251	-
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	25%	9%	-	25%	9%	-
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	<b>1.999</b>	<b>1.080</b>	<b>3.079</b>	<b>2.042</b>	<b>1.102</b>	<b>3.144</b>
<b>Alíquota efetiva de tributos presumidos</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Receita financeira</b>	<b>(3.641)</b>	<b>(1.311)</b>	<b>(4.952)</b>	<b>(5.083)</b>	<b>(1.830)</b>	<b>(6.913)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)</b>	<b>(5.640)</b>	<b>(2.390)</b>	<b>(8.031)</b>	<b>(7.125)</b>	<b>(2.932)</b>	<b>(10.057)</b>

(\*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

## **24 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 em R\$ 25.128, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

## **25 Gestão de risco financeiro**

### **25.1 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 2018:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do CDI	276	138	553	(138)	(276)	8.604
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	10.494	5.247	20.987	(5.247)	(10.494)	326.862
Efeito líquido da variação do CDI		<b>10.770</b>	<b>5.385</b>	<b>21.540</b>	<b>(5.385)</b>	<b>(10.770)</b>	<b>335.466</b>
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do IGP-M	395	198	790	(198)	(395)	10.475
Contas a receber	Alta/Queda do IGP-M	19.428	9.714	38.856	(9.714)	(19.428)	514.500
Parceiros em empreendimentos	Alta/Queda do IGP-M	3.073	1.536	6.146	(1.536)	(3.073)	81.379
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>22.896</b>	<b>11.448</b>	<b>45.792</b>	<b>(11.448)</b>	<b>(22.896)</b>	<b>606.354</b>
Parceiros em empreendimentos	Alta/Queda do IPCA	4.572	3.810	3.048	2.286	1.524	81.379
Efeito líquido da variação do IPCA		<b>4.572</b>	<b>3.810</b>	<b>3.048</b>	<b>2.286</b>	<b>1.524</b>	<b>81.379</b>

(\*) 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:	2018	2017
CDI (mês anualizado)	6,42%	9,93%
IGP-M (últimos 12 meses)	7,55%	-0,53%
IPCA (últimos 12 meses)	3,75%	2,95%

**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 consolidadas:

	Contas a receber e créditos a receber (*)	Empréstimos	Obrigações por aquisição de imóveis	Saldo
2019	116.839	(108.835)	(9.725)	(1.721)
2020	125.141	(86.394)	(2.693)	36.054
2021	110.549	(84.223)	(2.214)	24.112
2022	99.568	(39.720)	(4.368)	55.480
2023 em diante	244.072	(89.069)	(7.902)	147.101
	<b>696.169</b>	<b>(408.241)</b>	<b>(26.902)</b>	<b>261.026</b>

(\*) Valores financeiros, sem o impacto do POC (Percentage of Completion). O custo a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 25.128.

## 25.2 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	
	2018	2017	2018	2017
Empréstimos e financiamentos	217.270	214.114	408.241	408.846
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	26.901	28.144
Parceiros em empreendimentos	-	-	177.692	202.470
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	(16.698)	(14.122)	(27.726)	(37.151)
Divida líquida	<b>200.572</b>	<b>199.992</b>	<b>585.108</b>	<b>602.309</b>
Patrimônio líquido	<b>135.712</b>	<b>329.161</b>	<b>159.833</b>	<b>358.264</b>
Representatividade	148%	61%	366%	168%

## 26 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2018, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado		Classificação	
	2018	2017	2018	2017	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalente de caixa	3.021	5.230	14.979	15.993	Valor justo por meio do resultado (*)	Custo amortizado (**)
Títulos e valores mobiliários	13.676	8.892	12.747	21.159	Valor justo por meio do resultado (*)	Custo amortizado (**)
Contas a receber	30.854	42.373	538.642	659.111	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (**)
Créditos a receber	3.797	7.150	12.003	26.953	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (**)
Recebíveis de partes relacionadas	23.862	17.091	4.664	4.631	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (**)
<b>Passivos financeiros</b>						
Empréstimos e financiamentos	217.270	214.112	408.241	408.846	Custo amortizado	Custo amortizado
Fornecedores	1.831	1.309	8.632	7.620	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar	3.013	5.260	13.990	8.612	Custo amortizado	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	26.901	28.144	Custo amortizado	Custo amortizado
Parceiros em empreendimentos	-	-	177.692	202.470	Custo amortizado	Custo amortizado
Valores a pagar partes relacionadas	23.709	31.685	21.696	15.592	Custo amortizado	Custo amortizado

## 27 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
<b>Responsabilidade Civil</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	15.000.000	31/12/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	771.145	26/10/2019
<b>Processo de Garantia e Risco</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Canoas	13.866.143	15/10/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Ponta Grossa	15.236.801	04/04/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Macapá	86.109	31/10/2022
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Aldeia	56.648.292	30/04/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Camaçari 1	56.648.292	30/04/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Teresina J.Deus	21.044.995	30/03/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Varzea	16.199.278	31/03/2020
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Porto Velho	282.419	27/04/2023
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Ribeirão	242.228	06/05/2020
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Ribeirão II	311.700	12/09/2023
<b>Patrimônio - Compreensivo Empresarial</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	6.000.000	28/03/2020
<b>D&amp;O</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	75.000.000	27/10/2019

## 28 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, contemplam 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:

	<b>Consolidado</b>					
	<b>Cipasa</b>		<b>Nova Colorado</b>		<b>Total</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Receita líquida	(2.193)	21.939	76.123	76.786	73.930	98.725
Custo das vendas e serviços	<u>(19.581)</u>	<u>(20.571)</u>	<u>(41.955)</u>	<u>(41.935)</u>	<u>(61.536)</u>	<u>(62.506)</u>
<b>Lucro Bruto</b>	(21.774)	1.368	34.168	34.851	12.394	36.219
Demais despesas e receitas	<u>(128.042)</u>	<u>(82.030)</u>	<u>(27.951)</u>	<u>(29.606)</u>	<u>(155.993)</u>	<u>(111.636)</u>
<b>Lucro/ (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<u><b>(149.816)</b></u>	<u><b>(80.662)</b></u>	<u><b>6.217</b></u>	<u><b>5.245</b></u>	<u><b>(143.599)</b></u>	<u><b>(75.417)</b></u>
<b>Ativo total</b>	518.730	632.575	513.166	532.312	1.031.896	1.164.887
<b>Passivo total</b>	433.086	363.863	438.978	442.760	872.064	806.624
<b>Patrimônio líquido</b>	85.644	268.712	74.188	89.552	159.832	358.264

\* \* \*

Pedro Lodovici  
Presidente

Magno de Souza Soares  
Diretor Financeiro

Clay Regazzoni Monteiro  
Contador