

REC Cipasa S.A.

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

Conteúdo

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



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

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC Cipasa S.A.(Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 REC Cipasa 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 REC Cipasa 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\$ 151.741 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\$ 101.522 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	Como nossa auditoria endereçou esse assunto
<p>As controladas da Companhia possuem um volume significativo de contas a receber e de imóveis destinados à venda.</p> <p>A determinação do valor recuperável destes ativos é documentada em políticas internas e exigem, por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas definidas pelas controladas quanto à necessidade de constituição de perdas ou provisão para futuro distrato.</p> <p>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 da Companhia, consideramos esta questão como um principal assunto de auditoria.</p>	<p>Obtivemos entendimento sobre a metodologia e as premissas utilizadas pelas controladas da Companhia e suas controladas na avaliação do valor realizável líquido dos lotes destinados à venda.</p> <p>Efetuamos, por amostragem, a comparação entre o valor contábil dos imóveis destinados à venda e o valor de realização de ativos semelhantes.</p> <p>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 pelas controladas da 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.</p> <p>Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de maio de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017		2018	2017	2018	2017
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	43	1.290	15.022	17.283	Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	77.929	71.913	186.763	178.583
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	-	-	5.107	7.864	Fornecedores	100	10	8.732	7.630
Contas a receber (Nota 6)	-	-	52.767	147.898	Contas a pagar	-	-	13.990	8.612
Créditos a receber (Nota 7)	-	-	4.419	9.604	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	-	9.725	8.675
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	-	-	116.727	73.504	Obrigações trabalhistas e tributárias	2	3	2.544	5.526
Impostos a recuperar	55	-	12.034	4.241	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 15)	-	-	8.315	6.569
Mutuo com partes relacionadas (Nota 10)	2.106	2.639	2.106	-	Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	8.000	3.000
Consórcios (Nota 9)	-	-	1.435	1.900	Adiantamentos de clientes (Nota 16)	-	-	9.654	13.307
Demais ativos	-	40	10.123	18.441	Parceiros em empreendimentos (Nota 11.1)	-	-	32.898	40.959
Total do ativo circulante	2.204	3.969	219.740	280.735	Provisões (Nota 17)	-	-	7.884	-
					Dividendos a pagar	-	-	45.941	45.423
					Outras contas a pagar	-	-	-	71
					Total do passivo circulante	78.031	71.926	334.446	318.355
Não circulante					Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	-	-	7.640	13.294	Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	-	299.406	302.176
Dividendos a receber	5.921	5.921	-	-	Debentures (Nota 13)	38.957	-	38.957	-
Contas a receber (Nota 6)	-	-	485.875	511.213	Parceiros em empreendimentos (Nota 11.1)	-	-	144.794	161.511
Créditos a receber (Nota 7)	-	-	7.583	17.349	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	-	17.176	19.469
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	-	-	280.504	295.552	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 15)	-	-	51.620	46.388
Parceiros em empreendimentos (Nota 11.1)	-	-	-	-	Adiantamento de clientes (Nota 16)	-	-	855	-
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 11.3)	-	-	4.664	4.631	Provisões (Nota 17)	-	-	54.421	11.993
Demais ativos	-	-	1.502	1.400	Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	13.696	12.592
Investimentos (Nota 12.1 e 12.1.1)	95.186	221.010	30.732	48.452	Outras contas a pagar	-	-	27.759	145
Propriedade para investimento	1.816	-	1.816	-	Total do passivo não circulante	38.957	-	648.684	554.274
Imobilizado	-	-	1.026	1.731	Patrimônio líquido				
Intangível	-	-	1.182	1.797	Capital social (Nota 18.1)	264.526	262.293	264.526	262.293
Total do ativo não circulante	102.924	226.932	822.524	895.419	Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 18.3)	(10.663)	(10.653)	(10.663)	(10.653)
					Prejuízos acumulados	(268.205)	(92.666)	(268.205)	(92.666)
					Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 18.4)	2.482	-	2.482	-
					Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	(11.860)	158.974	(11.860)	158.974
					Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	-	-	70.994	144.550
					Total do patrimônio líquido	(11.860)	158.974	59.134	303.525
Total do ativo	105.128	230.900	1.042.264	1.176.153	Total do passivo e patrimônio líquido	105.128	230.900	1.042.264	1.176.153

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

REC Cipasa 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, dos lotes vendidos (Nota 19)	-	-	73.930	98.725
Custo dos lotes vendidos (Nota 20(a))	-	-	(62.485)	(62.506)
Lucro bruto	-	-	11.445	36.219
Receitas (despesas)				
Comerciais (Nota 20(b))	-	-	(1.980)	(3.271)
Gerais e administrativas (Nota 20(b))	(186)	(73)	(48.926)	(55.815)
Tributárias	(26)	-	(26)	-
Equivalência patrimonial (Nota 12.1)	(93.779)	(50.073)	(3.118)	(3.059)
Amortização de mais valia de ativos (Nota 12.2)	(949)	(708)	-	(1.416)
Outras receitas/despesas líquidas (Nota 22)	(37.264)	4.165	(87.533)	12.746
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(132.204)	(46.690)	(130.138)	(14.596)
Despesas financeiras (Nota 23(b))	(7.811)	(8.020)	(111.600)	(77.851)
Receitas financeiras (Nota 23(a))	23	169	61.980	22.620
Resultado financeiro líquido	(7.788)	(7.851)	(49.620)	(55.231)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(139.992)	(54.541)	(179.758)	(69.828)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 24(a))	-	-	(8.031)	(10.057)
Prejuízo líquido do exercício	(139.992)	(54.541)	(187.789)	(79.885)
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(139.992)	(54.541)
Acionistas não controladores	-	-	(47.797)	(25.344)
	-	-	(187.789)	(79.885)

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

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo do exercício	(139.992)	(54.541)	(187.789)	(79.885)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	(139.992)	(54.541)	(187.789)	(79.885)
Atribuível a				
Acionistas controladores	-	-	(139.992)	(54.541)
Acionistas não controladores	-	-	(47.797)	(25.344)
	-	-	(187.789)	(79.885)

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

REC Cipasa S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	<u>Atribuível aos acionistas controladores</u>						
	Capital social	Prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2016	<u>259.293</u>	<u>(38.125)</u>	<u>(10.653)</u>	<u>-</u>	<u>210.515</u>	<u>176.675</u>	<u>387.190</u>
Aumento de capital	3.000	-	-	-	3.000	-	3.000
Prejuízo do exercício	-	(54.541)	-	-	(54.541)	(25.344)	(79.885)
Distribuição de lucros em controlada	-	-	-	-	-	(6.781)	(6.781)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>262.293</u>	<u>(92.666)</u>	<u>(10.653)</u>	<u>-</u>	<u>158.974</u>	<u>144.550</u>	<u>303.524</u>
Ajuste reflexo da adoção inicial do IFRS 9 e IFRS 15 de controlada	-	(35.547)	-	-	(35.547)	(25.759)	(61.306)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
Aumento de capital	2.233	-	-	(2.230)	3	-	3
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	4.712	4.712	-	4.712
Prejuízo do exercício	-	(139.992)	-	-	(139.992)	(47.797)	(187.789)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>264.526</u>	<u>(268.205)</u>	<u>(10.663)</u>	<u>2.482</u>	<u>(11.860)</u>	<u>70.994</u>	<u>59.134</u>

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

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	(139.992)	(54.541)	(179.758)	(69.828)
Efeitos IFRS 9 e 15	-	-	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	93.779	50.075	3.118	3.059
Participação minoritários	-	-	-	-
Juros sobre mútuo	-	-	-	-
Baixa para perdas contratos de Mutuos	-	-	-	-
Amortização de mais valia de ativos	949	708	949	1.417
Depreciações e amortizações	-	-	1.145	2.699
Provisões	-	-	50.313	(457)
Encargos financeiros sobre empréstimo	5.878	7.857	105.579	76.568
Juros sobre debentures	957	-	957	-
Provisão de distratos e devedores	-	-	(29.582)	1.448
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	5.751	3.587
Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS)	-	-	-	2.624
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	-	-	97.942	26.044
Imóveis destinados à venda	-	-	(29.124)	51.685
Consórcios	-	-	466	670
Parceiros em empreendimentos	-	-	(24.778)	(11.844)
Mútuos ativo	-	-	(33)	(4.517)
Mútuos passivos	-	-	6.104	4.140
Impostos a recuperar	(55)	-	(7.832)	2.774
Mutuo	(1.098)	83	(1.098)	83
Demais ativos	-	(10)	5.541	(8.572)
Fornecedores	7	(1)	1.017	(1.540)
Contas a pagar	-	-	5.378	2.837
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	-	3.998	(2.199)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(1.243)	(1.043)
Adiantamento de clientes	-	-	(2.798)	(3.836)
Dividendos ativos/passivos	-	-	554	-
Demais ativos	40	-	27.581	67
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(39.535)	4.171	40.147	75.867
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(8.031)	(10.057)
Juros empréstimos pagos	(7.124)	(7.806)	(62.297)	(49.887)
Dividendos recebidos	-	1.800	1.372	(4.879)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(46.659)	(1.835)	(28.809)	11.044
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	-	-	8.412	25.069
Investimentos, líquidos/Aportes de capital em investidas	(4.452)	-	8.778	(27.600)
Aquisição de propriedades para investimento	(102)	-	(102)	-
Imobilizado e intangível	-	-	175	(1.058)
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	(4.554)	-	17.263	(3.589)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	-	-	(6.080)
Aumento de capital	3	3.000	4.455	3.000
Amortização de empréstimos - principal	-	-	(164.002)	(141.043)
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.712	-	4.712	-
Captação de Debetures	38.000	-	38.000	-
Captação de empréstimos	7.250	-	126.119	135.756
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	49.965	3.000	9.284	(8.367)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.248)	1.165	(2.262)	(912)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	1.290	125	17.283	18.195
No final do exercício	43	1.290	15.022	17.283
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.248)	1.165	(2.262)	(912)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$101.521 (R\$37.620. em 2017) em suas demonstrações financeiras consolidadas. A administração, em conjunto com os acionistas, vem empregando esforços substanciais no sentido de buscar alternativas de financiamento e/ou liquidez que façam frente às necessidades de caixa da Companhia e reduzam o seu passivo financeiro.

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, a Companhia em conjunto com o FIP III estão explorando oportunidades que podem resultar na injeção de recursos na controlada 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 29 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 IFRSs 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 retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

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

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

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

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

b. Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

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

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

c. *Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras 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 irretratabilidade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

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

b. Receita de serviços

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

c. Receita financeira

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

3 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 consequentes 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 acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

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:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
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	-	-	-	-	147.898	(17.383)	(107.667)	22.848
Imóveis destinados à venda	-	-	-	-	73.504	-	56.454	129.958
Impostos a recuperar	-	-	-	-	4.241	-	3.000	7.241
Outros ativos circulantes	3.969	-	-	3.969	55.092	-	-	55.092
Total do ativo circulante	3.969	-	-	3.969	280.735	(17.383)	(48.213)	215.139
Investimentos	221.010	(10.079)	(25.468)	185.463	48.452	-	-	48.452
Outros ativos não circulantes	5.921	-	-	5.921	846.967	-	-	846.967
Total do ativo não circulante	226.931	(10.079)	(25.468)	191.384	895.419	-	-	895.419
Total do ativo	230.900	(10.079)	(25.468)	195.353	1.176.154	(17.383)	(48.213)	1.110.558

	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
Passivo e patrimônio líquido								
Obrigações trabalhistas e tributárias	3	-	-	3	5.526	-	(4.290)	1.236
Outros passivos circulantes	71.923	-	-	71.923	312.829	-	-	312.829
Total do passivo circulante	71.926	-	-	71.926	318.355	-	(4.290)	314.065
Total do passivo não circulante	-	-	-	-	554.274	-	-	554.274
Total do patrimônio líquido	158.974	(10.079)	(25.468)	123.427	303.525	(17.383)	(43.923)	242.219
Total do passivo e patrimônio líquido	230.900	(10.079)	(25.468)	195.353	1.176.154	(17.383)	(48.213)	1.110.558

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	18	3	8.665	15.496
Operações compromissadas (i)	25	1.287	25	1.627
Aplicação Aut Mais	-	-	6.332	160
	43	1.290	15.022	17.283

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

5 Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	2018	2017
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i)	-	3.287
Operações vinculadas (ii)	2.272	4.015
Cotas subordinadas CRI (iii)	10.475	13.856
	12.747	21.158
Circulante	5.107	7.864
Não circulante	7.640	13.294
	12.747	21.158

- (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 (consolidado)

	Consolidado	
	2018	2017
Empreendimentos concluídos	550.096	299.379
Empreendimentos em construção		
Receita apropriada	513.187	907.045
Parcelas recebidas	(227.122)	(401.349)
Ajuste a valor presente (AVP)	(87.968)	(76.615)
PCLD	(13.616)	(17.383)
Provisão para distratos	(209.567)	(51.966)
	(25.086)	359.732
Contas a receber apropriado	538.642	659.111
Ativo circulante	52.767	147.898
Ativo não circulante	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 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:

	Consolidado	
	2018	2017
Vencidos	62.649	68.681
A vencer		
2017	-	-
2018	-	148.480
2019	42.955	119.977
2020	121.585	101.323

	Consolidado	
	2018	2017
A vencer		
2021	107.568	292.494
2022	97.041	34.578
2023 em diante	252.365	34.578
	684.163	800.111
Receita a apropriar (*)	(145.521)	(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 (consolidado)**

Conforme contrato firmado entre a controlada da Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a controlada da Companhia.

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

As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstradas:

	Consolidado	
	2018	2017
Créditos a receber	25.637	26.953
Provisão de distratos	(13.634)	-
Carteira de recebíveis	12.003	26.953
Circulante	4.418	9.604
Não circulante	7.585	17.349

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

	Consolidado	
	2018	2017
Vencidos	680	4.685
A vencer		
2018	-	4.919
2019	2.300	4.155
2020	1.223	3.303
2021	1.550	2.776
2022	2.450	3.278
2023 em diante	3.800	3.838
	12.003	26.953

8 Imóveis destinados à venda (consolidado)

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

	Consolidado	
	2018	2017
Projetos em desenvolvimento	22.782	29.854
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	52.432	93.957
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	206.177	197.921
Provisão para distratos	115.840	47.324
	397.231	369.056
Ativo circulante	116.727	73.504
Ativo não circulante	280.504	295.552

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 (consolidado)

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

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

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

	Consolidado	
	2018	2017
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	22	70
Consórcio de Urbanização Carmela	213	220
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	40	75
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	102	111
Consórcio Bonfim Paulista	21	21
Consórcio de Urbanização Sumaré	61	178
Consórcio de Urbanização Salto	12	37
Consórcio de Urbanização Araraquara	29	76
Consórcio de Urbanização Piracicaba	102	281

	Consolidado	
	2018	2017
Consórcio de Urbanização São Bento II	5	(2)
Consórcio de Urbanização Jundiá	49	61
Consórcio de Urbanização Canoas	54	66
Consórcio de Urbanização Roseira	4	3
Consórcio Salto II Desenvolvimento	(65)	70
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	12	403
Consórcio de Urbanização Agrigento	334	4
Outros	440	226
	1.435	1.900
Circulante	1.435	1.900

10 Mutuo com partes relacionadas

	Controladora	
	2018	2017
Mutuos ativos:		
Rec Pouso Alegre S.A (i)	-	1.427
Rec Sul S.A.	1.739	978
Rec Log 2 S.A.	31	20
BRC VII Cidade Nova	336	214
	2.106	2.639
Mútuos ativos	2.106	2.639

- (i) Valor liquidado através da formalização de Escritura de Cessão de Devedor Fiduciário, por meio da qual a devedora Rec Pouso Alegre, como dação em pagamento do saldo da dívida, cedeu e transferiu à Companhia os direitos de devedor fiduciante do imóvel denominado Gleba M-6, com área total de 347.746 m2, objeto da matrícula nº 93.505 do Oficial do registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG, o qual se encontra alienado fiduciariamente em garantia do Banco Original S.A.

	Consolidado	
	2018	2017
Mutuos passivos		
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3.390	3.186
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	4.405	4.139
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.846	2.674
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	929	873
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imob. S.A. (i)	763	717
Fazenda Roseira Beta II Empreendimentos Imobiliários S.A.(i)	295	-
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	1.068	1.003
Sócios Minoritários (i)	8.000	3.000
	21.696	15.592
Circulante	8.000	3.000
Não Circulante	13.696	12.592
Mútuos passivos	21.696	15.592

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

11 Parceiros em empreendimentos (consolidado)

11.1 Saldos passivos

	<u>Consolidado</u>	
	2018	2017
SCP - Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool	-	(5.314)
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda	(170)	(210)
Residencial Vitória da Conquista SPE I SA	(127)	(190)
Macafê 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)
	<u>(177.692)</u>	<u>(202.470)</u>
Saldo passivo (*)		
Passivo circulante	(32.898)	(40.959)
Passivo não circulante	(144.794)	(161.511)
	<u>(177.692)</u>	<u>(202.470)</u>

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

11.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	<u>Consolidado</u>	
	2018	2017
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9)	601.152	730.826
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	(76.142)	(71.715)
	<u>525.010</u>	<u>659.111</u>

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiros, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 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.

12 Investimentos

12.1 Informações sobre a controlada direta

a. Composição dos Investimentos - “controladora”

	2018	2017
Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	88.838	213.714
Mais valia de ativos na aquisição do investimento (*)	6.348	7.296
	95.186	221.010

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

(i) Participação

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

Informações	2018	2017
Número total de ações (todas ordinárias nominativas e sem valor nominal)	20.178.702	19.474.543
Valor do patrimônio líquido	135.712	329.161
Percentual de participação da Companhia	65,46%	64,93%
Valor do investimento	88.838	213.714

(ii) Movimentação da mais valia de ativos

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

Em 2016

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

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

A mais valia de ativos, ou seja a diferença entre o valor total de aquisição e o valor contábil patrimonial da controlada foi de R\$45.817, cuja movimentação em 2018 e 2017 está assim resumida:

	Controladora	
	2018	2017
No início do exercício	7.297	8.006
Amortização dos loteamentos em andamento (estoques) (*)	(949)	(708)
No fim do exercício	6.348	7.297

(*) O reflexo da amortização está registrado na rubrica de amortização de mais valia de ativos no resultado do exercício sendo R\$ 949 na controladora e no consolidado (R\$708 31 de dezembro de 2017). Baseados nos estudos efetuados à época, a alocação desta mais -valia está vinculada aos empreendimentos urbanísticos já lançados e em fase de construção/comercialização (Nota 11).

(iii) *Movimentação do investimento (Controladora)*

	2018	2017
No início do exercício	213.714	263.787
Ajustes reflexos da adoção inicial do IFRS 9 e IFRS 15	(35.610)	-
Aumento de capital	4.452	-
Equivalência patrimonial	(93.716)	(50.073)
No fim do exercício	88.838	213.714

(iv) *Informações financeiras (Investimento direto)*

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido
Em 31 de dezembro de 2018				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	475.280	339.568	135.712	(143.599)
Em 31 de dezembro de 2017				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	611.058	281.897	329.161	(77.123)

12.2 Informações sobre as investidas indiretas

12.2.1 Informações sobre os investimentos não controlados

	Participação %	2018				2017	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Controladas em conjunto							
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	(4.328)	2.905	(2.164)	1.452	(2.598)	3.854
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imobiliários S.A.	38	(326)	2.128	(124)	808	12	932
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imobiliários S.A.	38	728	2.733	277	1.038	(32)	1.494
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend. Imob. S.A.	38	(1.155)	6.426	(439)	2.442	(137)	2.905
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imob. S.A.	38	(854)	8.256	(324)	3.137	(141)	3.478
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38	(157)	2.604	(60)	989	(27)	1.049
Fazenda Roseira Zeta Empreend.Imob.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 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	274	1.592	137	796	51	1.019
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos S.A	38	-	176	-	67	-	67
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A	38	(3)	185	(1)	70	-	72
Capitalização de juros	-	-	-	-	12.663	-	26.116
	-	(7.077)	53.271	(3.118)	30.732	(3.059)	48.452

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

13 Empréstimos e financiamentos

a. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Capital de giro (i) e (v)	77.929	71.913	80.513	81.732
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	-	-	59.507	59.549
Desconto de recebíveis (iii)	-	-	143.342	120.454
Debêntures (iv)	38.956	-	263.336	245.250
Custo de capitalização	-	-	(21.573)	(26.227)
	116.885	71.913	525.125	480.758
Circulante	77.929	71.913	173.577	178.582
Não circulante	38.957	-	351.549	302.176
	116.885	-	525.125	480.758

- (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., sendo o vencimento final 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 debêntures 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. Na mesma data, em 1º de Outubro de 2018, através de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Controladora emitiu debêntures no montante total de R\$ 38.000.000, em 2 séries de R\$ 19.000.000 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 controlada Cipasa 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:

	Consolidado	
	2018	2017
2018	-	-
2019	-	109.087
2020	109.968	82.555
2021	99.806	40.037
2022	52.706	35.248
2023 em diante	89.067	35.249
	351.547	302.176

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo inicial	71.913	69.648	480.759	457.151
Captações	7.250	2.214	126.119	137.970
Captação Debenturês	38.000	-	38.000	-
Pagamentos de principal	-	-	(164.002)	(141.043)
Pagamento de juros	(7.113)	(7.806)	(62.286)	(49.887)
Juros	6.835	7.857	106.535	76.568
Total dos empréstimos	116.885	71.913	525.125	480.759

14 Obrigações por aquisição de imóveis (consolidado)

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

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

	Consolidado	
	2018	2017
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	6.883	7.954
Colijaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	3.244	3.244
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	16.400	16.572
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	374	375
	26.901	28.144
Circulante	9.725	8.675
Não circulante	17.176	19.469
	26.901	28.144

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

	Consolidado	
	2018	2017
2018	-	-
2019	-	3.646
2020	2.693	3.236
2021	2.214	4.156
2022	4.369	8.431
2023 (em diante)	7.900	-
	17.176	19.469

- (*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2023.
- (**) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

15 Tributos correntes com recolhimento diferido (consolidado)

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

	Consolidado	
	2018	2017
PIS	5.119	4.446
COFINS	23.479	20.255
IRPJ	21.085	19.000
CSLL	10.252	9.256
	59.935	52.957
Circulante	8.315	6.569
Não circulante	51.620	46.388
	59.935	52.957

16 Adiantamentos de clientes (consolidado)

	Consolidado	
	2018	2017
Consórcio de Urbanização São Camilo		
Dome Consultores Integrados Ltda.	136	108
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	725	1.094
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1
Jundiaí Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1
Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	4.997	6.374

	Consolidado	
	2018	2017
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.065	2.533
Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.078	587
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.034	1.859
Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda.	74	310
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	122
Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-
Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3
Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	31
Outros	395	285
	10.509	13.307
Circulante	9.654	13.307
Não circulante	855	-

17 Provisões

a. Composição dos saldos

	Consolidado	
	2018	2017
Participação nos resultados	-	-
Garantias	4.331	5.604
Demandas judiciais	55.162	1.892
Obrigações contratuais	2.813	4.497
	62.306	11.993
Circulante	7.885	-
Não Circulante	54.421	11.993

b. Movimentação no consolidado

	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	Total	
				2018	2017
No início do exercício	5.604	1.892	4.497	11.993	12.450
Adições	(1.272)	53.270	(1.685)	50.313	-
Constituição de provisão	-	-	-	-	1.107
Reversão de provisão	-	-	-	-	(1.564)
No fim do exercício	4.332	55.162	2.812	62.306	11.993
Passivo circulante	-	7.885	-	7.885	-
Passivo não circulante	4.332	47.277	2.813	54.421	11.993

c. Participação nos resultados

A controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., possui o programa de participação de resultados que foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da controlada direta e de suas controladas indiretas. Em 2017, as metas não foram atingidas nem pelas controladas, portanto não serão pagos para 2018 participações dos lucros.

d. Garantias

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

e. Obrigações contratuais

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

f. Demandas judiciais

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

	<u>Consolidado 2018</u>		<u>Consolidado 2017</u>	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	558	23.411	352	19.823
Civil	53.169	197.812	883	36.701
Tributário	1.424	2.823	-	-
Ambiental	10	-	-	2.039
	<u>55.162</u>	<u>224.046</u>	<u>1.235</u>	<u>58.563</u>

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 desfechos favoráveis.

18 Patrimônio líquido

18.1 Capital social

O capital social está representado por 264.526.304 (262.293.304 em 31 de dezembro de 2017) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$264.526 em 31 de dezembro de 2017 (R\$262.293 em 31 de dezembro de 2017).

Movimentação na quantidade de ações

	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Em 1º de janeiro	262.293.304	259.293.304
Aumento de capital (*)	2.233.000	3.000.000
Em 31 de dezembro	<u>264.526.304</u>	<u>262.293.304</u>

(*) Em 20 de agosto de 2018 foi aprovado aumento de capital social de R\$ 2.230 com a emissão de 2.230.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente, créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital, ambos por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

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

18.2 Destinação dos lucros

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

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

18.3 Ajuste de avaliação patrimonial

Representa a diferença entre o valor pago pela Companhia pela aquisição conforme apresentado na Nota Explicativa nº 12, conforme ICPC 9 - "Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

18.4 Adiantamento para futuro aumento de capital

No decorrer de 2018, foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista HSI V - Fundo de Investimento em Participações e, ao final de 31 de dezembro de 2018, a Companhia manteve o montante de R\$ 2.482 em aberto, o qual será integralizado através da emissão de 2.482 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, durante o exercício de 2019.

19 Receita líquida, dos lotes vendidos (consolidado)

	Consolidado	
	2018	2017
Receita com venda de lotes, líquida dos distratos e devoluções	86.796	104.632
Receita de serviços	540	1.048
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.751)	(3.587)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	(7.655)	(3.369)
	73.930	98.725

20 Custos e despesas por natureza

a. Custos dos lotes vendidos

	Consolidado	
	2018	2017
Obras de infraestrutura	(62.108)	(62.747)
Provisão para garantia	(376)	241
	(62.484)	(62.506)

b. Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	-	-	(22.486)	(30.494)
Viagens e deslocamentos	(6)	-	(618)	(956)
Consultoria	-	-	(7.114)	(6.064)
Despesas de aluguel e condomínio	-	-	(1.336)	(2.687)
Depreciação e amortização	-	-	(1.145)	(2.702)
Despesas com veículos e condução	-	-	(92)	(200)
Despesas com informática	(13)	-	(187)	(310)
Despesas gerais e manutenção	-	-	(1.301)	(214)
Despesas de cartório e judiciais	(11)	-	(1.993)	(974)
Despesa conservação e limpeza	-	-	(48)	(105)
Despesa imposto predial e territorial	-	-	137	(1.037)
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	-	-	(526)	(1.019)
Despesas tributárias	-	-	(3.097)	(985)
Consumos diversos	(156)	73	(9.120)	(8.068)
	(186)	73	(48.926)	(55.815)

(ii) **Comerciais**

	Consolidado	
	2018	2017
Despesas publicidade e marketing	(1.980)	(3.271)
	(1.980)	(3.271)

21 Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Consolidado	
	2018	2017
Salários	(7.127)	(11.548)
Encargos	(5.447)	(5.944)
Treinamentos	(76)	(75)
Remuneração da Administração	(6.853)	(6.083)
Outros benefícios	(2.983)	(6.844)
	(22.486)	(30.494)

Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Consolidado	
	2018	2017
Remuneração	(5.647)	(4.570)
Encargos	(1.075)	(1.319)
Benefícios	(132)	(194)
	(6.853)	(6.083)

22 Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisão para demandas judiciais	-	-	(53.270)	(377)
Perda de investimentos	-	-	5.621	418
Dividendos recebidos desproporcionais	-	4.165	4	-
Ágio (i)	(37.264)	-	(37.264)	-
Outras receitas, líquidas	-	-	(2.624)	8.540
	(37.264)	4.165	(87.533)	8.581

- (i) Em 30 de dezembro de 2018, o FIP III aumentou o capital da Rec Cipasa no montante de 11.815.090, mediante a emissão da mesma quantidade de ações da empresa Rec Prado Velho Holding, fazendo com que assim a Rec Cipasa passasse a ser a única acionista desta companhia. Em 31 de dezembro de 2018, a Rec Prado Velho Holding foi incorporada pela Rec Cipasa e o ágio gerado no momento da aquisição foi 100% baixada para o resultado da Rec Cipasa.

23 Receitas e despesas financeiras

a. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Juros de aplicações financeiras	22	60	9.235	8.619
Atualização da carteira de recebíveis	-	-	52.213	13.108
Receita sobre mútuo	-	-	27	-
Outras receitas financeiras	1	109	505	893
	<u>23</u>	<u>169</u>	<u>61.980</u>	<u>22.620</u>

b. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Juros, encargos e taxas bancárias	(302)	-	(9.760)	(10.706)
Juros e comissões sobre empréstimos	(6.835)	(7.857)	(99.986)	(65.701)
Atualização monetária dos mútuos	-	-	(848)	(1.140)
Outras despesas financeiras	(674)	(163)	(1.006)	(304)
	<u>(7.811)</u>	<u>(8.020)</u>	<u>(111.600)</u>	<u>(77.851)</u>

	Consolidado	
	2018	2017
Total despesas financeiras	(85.080)	82.447
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	<u>(26.520)</u>	<u>(4.596)</u>
	<u>(111.600)</u>	<u>77.851</u>

24 Despesa de imposto de renda e contribuição social

a. No resultado do exercício

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

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

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

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

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

(i) Lucro real

	Controladora	
	2018	2017
Resultado antes da tributação	(139.992)	(54.541)
Alíquota vigente - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	47.597	18.544
(-) Equivalência patrimonial	(31.863)	(17.025)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	15.734	1.519
Imposto de renda e contribuição social	-	-

(ii) Lucro presumido

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2018			31/12/2017		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	99.955	99.955	-	102.093	102.093	-
Receita financeira	14.565	-	-	20.332	-	-
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%	-
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	1.999	1.080	3.079	2.042	1.102	3.144
Alíquota efetiva de tributos presumidos	<u>2,00%</u>	<u>1,08%</u>	<u>3,08%</u>	<u>2,00%</u>	<u>1,08%</u>	<u>3,08%</u>
Receita financeira	-	-	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)	(3.641)	(1.311)	(4.952)	(5.083)	(1.830)	(6.913)
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	(5.640)	(2.390)	(8.031)	(7.125)	(2.932)	(10.057)

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

25 Compromissos

a. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$ 25.128 o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

26 Gestão de risco financeiro

26.1 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	552	(138)	(276)	8.604
Debentures	Alta/Queda do CDI	1.251	625	2.501	(625)	(1.251)	38.957
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	12.996	6.498	25.991	(6.498)	(12.996)	404.791
Efeito líquido da variação do CDI		14.523	7.261	29.044	(7.261)	(14.523)	452.352
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do IGP-M	396	198	791	(198)	(396)	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		22.896	11.448	45.792	(11.448)	(22.896)	606.354
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		4.572	3.810	3.048	2.286	1.524	81.379

(*) 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	(186.764)	(9.725)	11.465
2020	125.141	(86.394)	(2.693)	22.868
2021	110.549	(84.223)	(2.214)	24.113
2022	99.568	(78.677)	(4.369)	16.522
2023 em diante	244.072	(89.069)	(7.900)	147.101
	696.169	(525.127)	(26.901)	222.026

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

26.2 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	77.929	71.913	486.170	480.759
Debêntures	38.957	-	38.957	-
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	26.901	28.144
Parceiros em empreendimentos	-	-	177.692	202.470
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	(43)	(1.290)	(20.129)	(25.147)
Divida líquida	116.843	70.623	709.591	686.226
Patrimônio líquido	(11.860)	158.974	59.134	303.525
	-985%	44%	1.200%	226%

27 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
Ativos financeiros						
Caixa e equivalente de caixa	43	1.290	15.022	17.283	Valor justo por meio do resultado (*)	Custo amortizado (*)
Títulos e valores mobiliários	-	(2)	12.747	21.159	Valor justo por meio do resultado (*)	Custo amortizado (*)
Contas a receber	-	-	525.010	659.111	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Créditos a receber	-	-	25.637	26.953	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Recebíveis de partes relacionadas	-	-	4.664	4.631	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado (*)
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	77.929	71.913	486.169	480.759	Custo amortizado	Custo amortizado
Debentures	38.957	-	38.957	-		
Fornecedores	100	10	8.732	7.630	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar	-	-	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	-	-	21.696	15.592	Custo amortizado	Custo amortizado

(*) Anteriormente classificados como empréstimos, recebíveis e valor justo por meio do resultado. Alteração na classificação decorrente da adoção inicial do CPC 48 (IFRS 09).

28 Seguros

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

	R\$	Vigência
Responsabilidade Civil		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	15.000.000	31/12/2019
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	771.145	26/10/2019

	R\$	Vigência
Processo de Garantia e Risco		
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 I	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
Patrimônio - Compreensivo Empresarial		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	6.000.000	28/03/2020
D&O		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	75.000.000	27/10/2019

29 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:

	Consolidado					
	Cipasa		Nova Colorado		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
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>(61.535)</u>	<u>(62.506)</u>
Lucro Bruto	(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>(155.994)</u>	<u>(111.636)</u>
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	<u>(149.816)</u>	<u>(80.662)</u>	<u>6.217</u>	<u>5.245</u>	<u>(143.599)</u>	<u>(75.417)</u>
Ativo total	518.730	632.575	513.166	532.312	1.031.896	1.164.887
Passivo total	433.086	363.863	438.978	442.760	872.064	806.624
Patrimônio líquido	85.644	268.712	74.188	89.552	159.832	358.264

* * *

Jorge Carlos Nuñez
Presidente