

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Administradores da  
Morocó Participações e Comércio S.A.  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Morocó Participações e Comércio S.A. ("Sociedade"), 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Sociedade em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

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

#### Provisão para rescisões de contratos de clientes

A Sociedade estima uma provisão para distratos em seu balanço patrimonial para os casos em que considera que haverá provável rescisão contratual, com base em julgamentos sobre a recuperação da carteira de recebíveis e sobre as perspectivas de perda dos processos judiciais de natureza cível em andamento movidos por seus clientes. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das provisões de perdas em distrato com clientes, consideramos esse item como um principal assunto de auditoria.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Realizamos o entendimento e testes das premissas e modelo utilizados na estimativa adotada pela administração da Sociedade para determinação da provisão para rescisões de contratos com clientes.

As principais premissas utilizadas referem-se aos saldos em contas a receber em atraso, valores estimados a serem retidos dos clientes, margem de perdas históricas dos projetos, progresso de obras em curso, entre outras.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e premissas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis como um todo.

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 Sociedade 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 Sociedade e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Sociedade e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

São Paulo, 29 de março de 2019.

## MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DEZEMBRO DE 2018 e 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>CIRCULANTE</b>						<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	398	891	8.965	3.382	Fornecedores		462	703	3.415	2.516
Contas a receber de clientes	5	6.841	8.677	59.842	76.231	Empréstimos e financiamentos	13	26.156	66.219	38.094	94.412
Imóveis a comercializar	6	2.602	1.853	39.650	53.004	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	-	1.740
Estoques	7	-	-	-	990	Impostos, taxas e contribuições a recolher		966	395	2.187	2.122
Créditos com partes relacionadas	9	48.881	40	1.548	15	Provisões sociais		319	299	525	494
Adiantamentos diversos		818	722	5.561	5.181	Obriqações com partes relacionadas	9	11	11	812	-
Ativo biológico	8	-	-	395	351	Adiantamento de clientes	15	90	90	27.529	40.310
Impostos a recuperar		873	873	1.175	1.378	Impostos e contribuições de recolhimento diferidos	17	482	492	2.939	3.579
Total dos ativos circulantes		60.413	13.056	117.138	140.532	Outras contas a pagar		1.715	1.815	10.190	10.584
						Total dos passivos circulantes		30.201	70.024	85.692	155.758
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Adiantamentos diversos		-	-	1.881	1.881	Empréstimos e financiamentos	13	93.344	-	95.620	38.715
Contas a receber de clientes	5	3.327	5.959	47.709	56.552	Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	2.375	-
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.303	1.303	Impostos e contribuições diferidos	17	224	464	3.211	3.869
Imóveis disponíveis para venda	23	-	-	1.552	1.552	Adiantamento de clientes	15	-	-	-	11.193
Despesas antecipadas		1.424	377	3.865	2.440	Provisão para riscos	16	13.319	15.042	47.897	30.166
Investimentos	10	78.653	95.798	29.429	30.463	Total dos passivos não circulantes		106.886	15.506	149.103	83.943
Propriedades para investimento	11	37.811	34.948	73.571	65.958						
Imobilizado	12	292	2.146	3.186	5.783	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Intangível		1.445	515	1.444	517	Capital social	18.1	20.174	20.174	20.174	20.174
Total dos ativos não circulantes		122.951	139.744	163.940	166.447	Lucros acumulados	18	26.102	47.095	26.102	47.095
						Patrimônio líquido atribuível a proprietários da controladora		46.277	67.269	46.277	67.269
						Participação de não controladores		-	-	6	10
						Total do patrimônio líquido		46.277	67.269	46.282	67.280
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<b>183.364</b>	<b>152.799</b>	<b>281.078</b>	<b>306.980</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>183.364</b>	<b>152.799</b>	<b>281.078</b>	<b>306.980</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA	19	19.375	10.021	73.827	102.637
CUSTOS	20	751	-	(20.433)	(6.136)
LUCRO BRUTO		<u>20.126</u>	<u>10.021</u>	<u>53.393</u>	<u>96.501</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	20	(10.317)	(14.102)	(36.960)	(22.015)
Despesas comerciais	20	(189)	(141)	(1.943)	(1.533)
Despesas tributárias	20	(1.026)	(640)	(2.686)	(1.220)
Equivalência patrimonial	10	(17.625)	54.486	(15.543)	(3.468)
Ganho (perda) de participação societária		-	(997)	-	(233)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(1.499)	-	(1.499)	-
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(10.530)</u>	<u>48.627</u>	<u>(5.237)</u>	<u>68.032</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	21	13	75	4.424	3.418
Despesas financeiras	21	(9.410)	(12.048)	(19.359)	(32.637)
		<u>(9.397)</u>	<u>(11.973)</u>	<u>(14.935)</u>	<u>(29.219)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(19.927)</u>	<u>36.654</u>	<u>(20.171)</u>	<u>38.813</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL CORRENTE	22	(696)	(886)	(3.724)	(2.952)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDO		43	-	483	(95)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(20.579)</u>	<u>35.768</u>	<u>(23.412)</u>	<u>(3.047)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A:					
Proprietários da controladora				(20.579)	35.769
Participação de não controladores				(2.833)	(2)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(20.579)	35.768	(23.412)	(3.047)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(20.579)</u>	<u>35.768</u>	<u>(23.412)</u>	<u>(3.047)</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A:				
Proprietários da controladora			(20.579)	35.768
Participação de não controladores			(2.833)	(38.815)

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Lucros acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2016		<u>20.174</u>	<u>24.615</u>	<u>44.789</u>	<u>12</u>	<u>44.801</u>
Distribuição de lucros	18.2		(13.289)	(13.289)		(13.289)
Lucro do exercício			35.769	35.769	(2)	35.767
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2017		<u>20.174</u>	<u>47.095</u>	<u>67.269</u>	<u>10</u>	<u>67.279</u>
Distribuição de lucros	18.2	-	(413)	(413)		(413)
Prejuízo do exercício		-	(20.579)	(20.579)	(5)	(20.584)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2018		<u>20.174</u>	<u>26.103</u>	<u>46.277</u>	<u>5</u>	<u>46.282</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro (prejuízo) do exercício	(20.579)	35.769	(20.579)	35.767
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	17.625	(54.486)	15.543	3.468
Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Depreciações e amortizações	(969)	208	(1.715)	717
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(23.916)
Constituição de provisão para riscos	(1.723)	6.420	17.732	7.148
Impostos de recolhimento diferido	(251)	-	-	510
Juros sobre empréstimos	(5.556)	-	(13.882)	-
Efeito de variação cambial	-	-	-	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	4.469	8.772	25.230	5.470
Imoveis a comercializar	(749)	14	13.353	(2.966)
Estoques	-	-	990	2.249
Ativo biológico	-	-	(45)	952
Impostos a recuperar	(0)	(66)	203	(250)
Partes relacionadas	(48.842)	500	(1.533)	25
Despesas antecipadas	(1.048)	(79)	(1.425)	(1.489)
Adiantamentos diversos	(96)	(179)	(380)	(602)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(240)	408	901	(2.696)
Terrenos a pagar	-	-	635	(2.459)
Impostos, taxas e contribuições a recolher	570	(2.361)	(1.233)	(3.086)
Adiantamento de clientes	-	-	(23.974)	14
Provisões sociais	20	(195)	32	(263)
Partes relacionadas	-	10	812	(31)
Demais Contas	(100)	147	(394)	6.125
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(57.468)	(5.118)	10.271	24.688
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aporte e adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	(480)	19.067	(14.513)	(7.767)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e de itens do intangível	1.894	(275)	3.385	149
Propriedades para investimento	(2.862)	(8.287)	(7.613)	(8.286)
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(1.449)	10.505	(18.742)	(15.903)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	70.838	6.081	26.469	3.072
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(12.000)	-	(12.000)	-
Dividendos distribuídos	(413)	(13.289)	(414)	(13.289)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	58.425	(7.208)	14.055	(10.217)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(493)</b>	<b>(1.822)</b>	<b>5.583</b>	<b>(1.433)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	891	2.714	3.382	4.815
No fim do exercício	398	891	8.965	3.382
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(493)</b>	<b>(1.822)</b>	<b>5.583</b>	<b>(1.433)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Morocó Participações e Comércio S.A. ("Companhia") foi constituída em 1.984, com sede no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, e tem por objeto social e tem por objeto social a participação em outras sociedades controladas, como sócia-cotista.

### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. 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), no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - "*Percentage of Completion* - POC").

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

#### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### 2.3. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas. O controle sobre essas empresas é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2018, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a consolidação das empresas controladas descritas na Nota Explicativa nº 10.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas, destacando-se a parcela de participação dos acionistas não controladores em controladas.

#### 2.4. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária.

A participação societária é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis das controladas e coligadas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia.

Quando necessário, são efetuados ajustes para que as práticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas controladas e coligadas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável, como a diferença entre o valor recuperável da investida e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado.

#### 2.5. Moeda funcional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia estão apresentadas na moeda funcional da controladora, ou seja, em reais (R\$).

#### 2.6. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta-corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A abertura dessas aplicações por tipo de classificação está apresentada na Nota Explicativa nº 4.

#### 2.7. Contas a receber de clientes de incorporação e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante), apresentados como contas a receber, são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo o valor do saldo dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com as respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente quando os efeitos forem materiais. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, levando em conta os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos abaixo.

### “Impairment” de contas a receber de incorporação - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo devedor através da obtenção de financiamento pelo comprador junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento (“distratos”), motivo pelo qual uma provisão vem sendo constituída para fazer face a margem apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de impairment. A provisão é constituída como redutora do contas a receber de clientes, recompondo a posição dos imóveis a comercializar, tendo em contrapartida a rubrica “Provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos está apresentado na rubrica “Provisões” no balanço patrimonial.

#### 2.8. Contas a receber de venda de produtos e perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa

Registradas e mantidas pelo valor nominal dos títulos decorrentes das vendas de produtos. As perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa são constituídas com base em análise individual dos valores a receber.

#### 2.9. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção, encargos financeiros e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades não foram comercializadas.

#### 2.10. Estoques

Avaliados pelo custo médio de aquisição, os quais são inferiores aos valores de reposição ou de realização. Os demais estoques são avaliados pelo custo médio de aquisição ou formação, não excedendo o valor de mercado e/ou de reposição.

#### 2.11. Ativos biológicos

Correspondem a plantação de soja e de milho. Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzido dos custos estimados de venda. Os ativos biológicos de produção (ativo não circulante) são mensurados ao custo, deduzido da depreciação e perda por valor recuperável, quando aplicável.

#### 2.12. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 19 de julho de 2013, a Lei nº 12.844 revisou as alíquotas do RET, passando a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia está inserida em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário ("Percentage of Completion - POC").

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível, quando aplicável, e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

## 2.13. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

### a) Unidades concluídas e terrenos

Nas vendas a prazo de unidade concluída e de terrenos, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

### b) Unidades em construção

Para as vendas de unidades não concluídas a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias e satisfação de obrigação de desempenho obedecem o entendimento da administração da Companhia, conforme estabelecido pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 de dezembro de 2018, o qual disciplina a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "saldo devedor da unidade imobiliária financiamento por banco privado, após concluído o projeto de construção". Neste modelo a incorporadora financia o mutuário durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Caso sejam identificados incertezas quanto a entrada de fluxos de caixa para a Companhia, é aplicado processos contábeis de estimativas de mensuração denominadas "provisões para distratos". A necessidade dessa provisão estão vinculados aos critérios de reconhecimento de receita POC, conforme supracitado, dessa forma é realizado análise da confiabilidade do fluxo de caixa gerados a partir desse reconhecimento, conforme previsto pelo IFRS 15.

#### 2.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas a valor presente.

#### 2.15. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, em especial, os imóveis destinados à venda, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testado anualmente independentemente de haver indicadores de perda de seu valor recuperável.

#### 2.16. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo custo de captação no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

#### 2.17. Outros ativos e passivos - circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. Os outros ativos e passivos são acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

#### 2.18. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- a) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável.
- b) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos no caso de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

#### 2.19. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

### Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

É constituída para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar o passivo e uma estimativa razoável 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. A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### 2.20. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. A garantia pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) é de responsabilidade da construtora contratada para a construção dos empreendimentos. Estima-se que não ocorrerão desembolsos por parte da Companhia além dos que se encontram registrados atualmente.

#### 2.21. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia é parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado do exercício.

##### Ativos financeiros

A classificação dos ativos é determinada no reconhecimento inicial, sendo classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado são classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da companhia
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado  
Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da companhia.
- (iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes  
os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima
- (iv) Ativos financeiros "Disponíveis para venda": correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como "Disponíveis para venda" ou não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

##### Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Outros passivos financeiros".

- (i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado: são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.
- (ii) Outros passivos financeiros: incluindo empréstimos e financiamentos, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

### 1.1. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas e ainda não vigentes mencionadas a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamentos	Contabilização de arrendamentos	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.
IFRIC 23/ ICPC 22 Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	Imposto de renda	

A Administração da Companhia ainda não avaliou essas novas normas e interpretações.

## 3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

### Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

### Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações contábeis, que envolvem risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício, são demonstradas a seguir:

#### a) Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas.

#### b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

## c) Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição das perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e distrato, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não recebera todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber. A avaliação é realizada individualmente.

## d) Ativos biológicos

Os ativos biológicos consumíveis (ativo circulante) são mensurados ao valor justo, deduzidos dos custos estimados de venda

As premissas significativas na determinação do valor justo dos ativos biológicos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 8.

## e) Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nestas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada.

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de revisões por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de revisões fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável.

## f) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável 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.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	94	90	107	134
Aplicações financeiras (*)	304	801	8.858	3.248
Total	<u>398</u>	<u>891</u>	<u>8.965</u>	<u>3.382</u>

(\*) Referem-se a aplicações financeiras em fundo de investimento, com remuneração média entre 80% e 100% do CDI, com vencimentos inferiores a 90 dias, com possibilidade de resgate imediato e direito de exigir a recompra a qualquer momento.

## 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cientes por incorporação de imóveis	14.165	17.733	51.085	133.163
Arrendamento de terras e alugueis	-	-	15.682	14.394
Venda de terrenos/imóveis	-	900	50.580	7.110
Venda de produtos agrícolas	-	-	179	1.790
(-) Provisão para distrato	-	-	(5.978)	(19.677)
(-) Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa	(3.997)	(3.997)	(3.997)	(3.997)
<b>Total</b>	<b>10.168</b>	<b>14.636</b>	<b>107.551</b>	<b>132.783</b>
Circulante	6.841	8.677	59.842	76.231
Não circulante	3.327	5.959	47.709	56.552

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não há ajuste a valor presente pois todos empreendimentos estão finalizados.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
A vencer	9.159	15.154	82.233	104.566
Vencidos:				
Até 30 dias	211	39	844	477
Entre 31 e 60 dias	67	17	1.716	166
Entre 61 e 90 dias	147	5	613	138
Acima de 90 dias	4.581	3.418	26.142	31.433
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	(3.997)	(3.997)	(3.997)	(3.997)
<b>Total</b>	<b>10.168</b>	<b>14.636</b>	<b>107.551</b>	<b>132.783</b>

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos - incorporação	1.574	1.727	39.412	53.520
Terrenos para novas obras	878	126	1.391	640
Encargos financeiros (a)	150	-	150	147
<b>Total</b>	<b>2.602</b>	<b>1.853</b>	<b>40.953</b>	<b>54.307</b>
Circulante	2.602	1.853	39.650	53.004
Não circulante	-	-	1.303	1.303

(a) Os encargos financeiros são custos com juros sobre empréstimos e financiamentos, ligados diretamente as obras de incorporação imobiliária. Esses custos não impactam o percentual de realização dos empreendimentos e são apropriados ao resultado pela realização da fração ideal do terreno.

## 7. ESTOQUES

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Soja e milho	-	990
Total	<u>-</u>	<u>990</u>
Circulante	-	990
Não circulante	-	-

## 8. ATIVO BIOLÓGICO

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Ativos biológicos consumíveis (*)	395	351
Total	395	351

(\*) Compreende ativos biológicos consumíveis, relacionados a cultura de soja e milho.

Com base no pronunciamento técnico CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola, a Companhia reconhece seus ativos biológicos a valor justo. A Companhia determinou que o *cost approach* é a técnica de avaliação mais apropriada para o cálculo do valor justo de seus ativos biológicos, conforme previsto pelo CPC 46 - Mensuração do Valor Justo, principalmente por conta do curto período de vida da plantação em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

## 9. PARTES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os saldos relativos às operações com partes relacionadas referem-se a empréstimos a título de mútuo entre as empresas do Grupo e estão apresentados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativo circulante:				
SPE Altos da Glória Empreendimentos (a)	47.319	-	-	-
Tango Participações e Comércio	960	-	960	-
Gagigu Empreendimentos e Comércio Ltda. (b)	10	10	10	-
GP Forte	29	30	-	-
Inter Sinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	564	-	578	15
Total	48.881	40	1.548	15
Passivo circulante:				
Transamérica	-	-	488	-
Inter Sinco Costa do Sol	-	-	324	-
Morocó Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	11	11	-	-
Total	11	11	812	-

- (a) Refere-se a contas a receber da controlada SPE Altos da Glória da Morocó Participações e Comércio S.A., relacionados a duas unidades da SPE Altos da Glória, adquiridas do permutante Morro Azul Empreendimentos pela Morocó Participação e Comércio Ltda./
- (b) Trata-se de contas a receber da parte relacionada Gagigu Empreendimentos e Comércio Ltda. (R\$ 10 relacionado a redução de capital e R\$ 30 reembolso de despesas por transferência de funcionário).
- (c) Refere-se a aportes efetuados pela Moroco Participações a sócia Tango Participações e Comércio
- (d) Refere-se

Remuneração da administração:

Em 2018 os administradores da Companhia foram remunerados em um montante global de R\$703 (R\$695 em 2017) a título de remuneração e benefícios em geral.

## 10. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Em controladas	78.650	95.793	-	-
Em coligadas e controladas em conjunto	3	4	29.429	30.463
	<u>78.653</u>	<u>95.798</u>	<u>29.429</u>	<u>30.463</u>

A seguir demonstramos as informações dos investimentos:

	Critério de consolidação	Participação direta %	Patrimônio Líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Resultado de equivalência patrimonial				Investimentos			
					Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
					31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Morocó Desenvolvimento Imob. Ltda.	Integral	99,99%	32.192	(24.553)	(22.568)	(11.510)	-	-	32.189	54.557	-	-
Fazendas Paulistas Reunidas Ltda.	Integral	99,99%	38.068	15.110	(3.369)	65.998	-	-	38.068	41.237	-	-
FPR Agrícola Ltda.	Integral	99,99%	1.781	(3.325)	1.701	-	-	1.781	-	-	-	-
GP Forte Ltda.	Integral	99,99%	6.611	(14)	6.611	-	-	6.611	-	-	-	-
Alexander Empreend. Imob. Ltda.	Integral	99,99%	6.060	(29)	-	-	-	1	1	1	1	1
Nathalie Empreend. Imob. Ltda.	Integral	99,99%	10.790	(522)	-	-	-	1	1	1	1	1
Altos da Glória Emp. Imob. SPE Ltda.	Integral	99,99%	16.572	(8.238)	-	(1)	(1)	(1)	2	2	2	2
Morada do Sol Emp. Imob. SPE Ltda.	Integral	99,99%	526	21	-	-	-	-	-	-	-	-
Morocó Avenida Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	99,99%	408	556	-	-	-	-	-	-	-	-
Christian Empreend. Imob. Ltda.	Integral	99,99%	4.439	(637)	-	-	-	-	-	-	-	-
Morocó Coronel Cardoso Empreendimentos Imob. Ltda.	Integral	99,99%	656	-	-	-	-	-	-	-	-	-
The Flat Macaé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	71,82%	22.159	374	-	-	269	(2.805)	-	-	15.915	10.453
The Flat Linha Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00%	3.404	(3)	-	-	(2)	(13)	-	-	2.383	2.382
Inter Sinco Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	25,81%	36.674	(19.580)	-	-	(5.123)	(2.354)	-	-	8.949	12.911
Intersinco 28 de Março Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	10%	21.772	(42.462)	-	-	(4.246)	1.705	-	-	2.177	4.713
					<u>(17.625)</u>	<u>54.487</u>	<u>(9.103)</u>	<u>(3.468)</u>	<u>78.653</u>	<u>95.797</u>	<u>29.428</u>	<u>30.463</u>

## 11. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imobilizado em andamento (b)	34.307	31.745	34.307	31.745
Terrenos	3.203	3.203	3.203	3.203
Áreas de fazendas (a)	301	-	36.061	31.010
Total	<u>37.811</u>	<u>34.948</u>	<u>73.571</u>	<u>65.958</u>

- (a) Áreas rurais (terrenos), arrendados para terceiros.
- (b) Imóveis corporativos que estão sendo construídos, para futura locação a terceiros.

A movimentação das propriedades para investimento, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	34.948	26.662	65.958	57.672
Adições	2.863	8.286	7.613	8.286
Baixas	-	-	-	-
Saldo final	<u>37.811</u>	<u>34.948</u>	<u>73.571</u>	<u>65.958</u>

Avaliação a valor justo

A Companhia optou pelo registro da propriedade para investimentos a valor de custo, conforme permitido pelo pronunciamento técnico CPC 28.

Para fins de divulgação, foi contratada uma empresa especializada independente que avaliou o valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2018, no montante de R\$ 1.605.849 (R\$ 1.518.108 em 2017).

A avaliação dos terrenos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que ele está alocado. O laudo de avaliação foi efetuada com base nas normas estabelecidas na NBR 14653-1 "Avaliação de Bens".

## AVALIAÇÃO DO ACERVO DE IMÓVEIS

A Companhia possui em seu Ativo relevante acervo imobiliário, distribuído por Estoques de Imóveis, Propriedade para Investimento e Imobilizado.

A maioria desses ativos de propriedade da Controladora, bem como de sua controlada Fazendas Paulistas Reunidas, foram adquiridos há muitos anos e nunca sofreram qualquer reavaliação.

Estão, portanto, registrados na contabilidade por valores significativamente subavaliados.

Para fins apenas de informação e divulgação foi contratada uma empresa especializada independente (TRUST Consultoria e Engenharia de Avaliações), com a finalidade de determinar o valor justo do Acervo Imobiliário do Grupo em 31/12/2018.

A avaliação dos ativos foi efetuada com base no "método comparativo de dados do mercado", através de pesquisa de similares à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região em que estão alocados.

Os laudos técnicos foram emitidos em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas NBR 14.653-2/04 e NBR 14.653-3/04, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ASA – American Society of Appraisers, organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os valores apurados em comparação aos saldos contábeis em 31/12/2018 são resumidos no quadro abaixo:

#### FAZENDAS

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	53	11.260	21.471	32.784
Valor justo avaliado	1.314	1.183.690	168.001	1.353.005
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	1.261	1.172.430	15.052	1.188.743

#### MPC

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	5.028	563	-	5.591
Valor justo avaliado	200.049	52.795	-	252.844
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	195.021	52.231	-	247.252

#### CONSOLIDADO

Valores em R\$ mil	Estoque de imóveis	Propriedade para investimento	Imobilizado	Total
Saldo contábil	5.081	11.823	21.471	38.375
Valor justo avaliado	201.363	1.236.485	168.001	1.605.849
Acréscimo ao Patrimônio Líquido	196.282	1.224.661	15.052	1.435.995

## 12. IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Custo:				
Móveis e utensílios	234	229	399	394
Máquinas e equipamentos	2	2	6.224	6.223
Computadores e periféricos	305	289	344	315
Ferramentas	-	-	18	17
Instalações	76	1.881	166	1.971
Veículos	125	125	895	895
Áreas para produção (a)	-	-	138	138
Total do imobilizado	<u>742</u>	<u>2.526</u>	<u>8.184</u>	<u>9.953</u>
(-) Depreciação acumulada	<u>(450)</u>	<u>(380)</u>	<u>(4.998)</u>	<u>(4.170)</u>
Total do imobilizado líquido	<u>292</u>	<u>2.146</u>	<u>3.186</u>	<u>5.783</u>

(a) Terrenos utilizados para o cultivo de soja e milho na controlada, FRP Agrícola Ltda.

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Veículos	20%

A movimentação do ativo imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foi a seguinte:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	5.783	6.573
Adições	37	246
Baixas	-	(173)
Transferências	(1.806)	-
Depreciações	<u>(828)</u>	<u>(863)</u>
Saldo final	<u>3.186</u>	<u>5.783</u>

## 13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Vencimento dos contratos	Taxa anual de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Banco Bradesco S.A – Capital de Giro USD (iii)	31/12/2018	3,5% + CDI	149	6.219	121.242	6.219
Banco Bradesco S.A. – crédito imobiliário – SPE Altos da Glória (i)	31/10/2020	10,50% + TR	-	-	-	62.822
Banco Bradesco S.A. – crédito imobiliário – SPE Christian (i)	24/07/2020	10,20% + TR	-	-	-	2.208
Banco Bradesco - crédito BNDES – FPR (ii)	20/02/2020	3,00% + TR	-	-	237	497
Banco John Deere - crédito BNDES – FPR (ii)	15/05/2020	3,00% + TR	-	-	899	1.346
Banco Volkswagen - crédito BNDES – FPR (ii)	15/04/2019	6,00% + TR	-	-	12	35
Banco Credit Suisse	04/07/2013	14,00 +TR	9.451	-	9.451	-
Debêntures (iv)			<u>109.900</u>	<u>60.000</u>	<u>1.873</u>	<u>60.000</u>
Totais empréstimos e financiamentos			<u>119.500</u>	<u>66.219</u>	<u>133.714</u>	<u>133.127</u>
Circulante			26.156	66.219	38.094	94.412
Não circulante			93.344	-	95.620	38.715

- (i) Referem-se a créditos imobiliários na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional – SFH, atrelados ao desenvolvimento de obras. Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipoteca das correspondentes obras e penhor dos correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas.
- (ii) Referem-se a créditos na modalidade do Banco Nacional de Desenvolvimento – BNDES/Finame, atrelados ao desenvolvimento do agronegócio. A garantia são os próprios maquinários financiados.
- (iii) Referem-se a créditos na modalidade de capital de giro em moeda Dólar (USD).
- (iv) Foi aprovada em 15 de dezembro de 2017 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476/09, a 1ª emissão de 60.000 debêntures emitidas totalizando R\$ 60.000, não conversíveis em ações.
- (v) Foi aprovada em 26 de novembro de 2018 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476/09, a 1ª emissão de 60.000 debêntures emitidas totalizando R\$ 61.900, não conversíveis em ações.
- (vi) Debêntures, conforme descrito abaixo:

As principais características são:

Emissão	Qtde.	Captação	Pagamento principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual	Valor capitado
1ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	60.000	dez/17	Anual	Trimestral	09/2018 a 09/2022	CDI	60.000
2ª Emissão – Credit Suisse	10.246	jun/18	Mensal	Mensal	09/2018 a 09/2033	CDI	10.246
3ª Emissão – Banco Bradesco S.A.	61.900	dez/18	Anual	Trimestral	09/2020 a 12/2023	CDI	61.900
1ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 60.000.000,00							

A 1 (primeira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2017.

O valor total da 1ª Emissão foi de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para repagamento integral da Cédula de Crédito Bancário nº 237/03391/1803 emitida pelo Bradesco e das obrigações assumidas no Instrumento Particular para Concessão de Garantia nº 01171405719, operação de empréstimo em moeda estrangeira, tendo a emissora como devedor, o Banco Bradesco Europa S/A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 5 (cinco) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2018 e pagamento de juros trimestrais. incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

## 2ª Emissão de Debêntures – Credit Suisse S/A – R\$ 10.246.100,00

A 2 (segunda) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, realizada nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada ("Lei nº 9.514/97) e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 13 de junho de 2018.

O valor total da 2ª Emissão foi de R\$ 10.246.100,00 (dez milhões, duzentos e quarenta e seis mil e cem reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Credit Suisse S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados aos empreendimentos alvo e ao percentual dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvo. As Debêntures terão prazo de vigência de 5.509 (cinco mil quinhentos e nove) dias contados da Data de Missão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2033. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação positiva do índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado mensalmente e será amortizado mensalmente em 180 (cento e oitenta) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 10 de setembro de 2018.

## 3ª Emissão de Debêntures – Bradesco S/A – R\$ 61.900.000,00

A 3 (terceira) emissão de Debêntures simples, trata-se de um instrumento particular de escritura, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e demais disposições legais e regulamentares. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2018.

O valor total da 3ª Emissão foi de R\$ 61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais) e o banco liquidante e escriturador das Debêntures foi o Banco Bradesco S/A. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram utilizados para o refinanciamento de dívidas estruturadas na modalidade "plano empresário", captadas junto ao Banco Bradesco S.A. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 6 (seis) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 09 de novembro de 2020 e pagamento de juros trimestrais. incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

Os empréstimos de capital de giro e os financiamentos à produção não apresentam cláusulas restritivas (covenants).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foi a seguinte:

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldo inicial	133.127	154.037
Captações	115.024	60.981
Pagamento de principal e juros	<u>(114.437)</u>	<u>(81.891)</u>
Saldo final	<u>133.714</u>	<u>133.127</u>

## 14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Noeli Casonatto (a)	-	1.740
Perez Assessoria (b)	<u>2.375</u>	-
Total	<u>2.375</u>	<u>1.740</u>
Circulante	-	<u>1.740</u>
Não circulante	<u>2.375</u>	-

a) Refere-se a compra das fazendas Papagaio, Madalena, Patricia, São Carlos e Pau da Onça, situadas no município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso.

b) Refere-se a compra de área de Terras 3.252,4655 hectares denominada "Pacoval – D", localizada no Município de Santa Rita do Trivelato, no estado do Mato Grosso

## 15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamento de compras de imóveis (*)	-	-	27.529	27.432
Adiantamento arrendatário GGF	-	-	-	23.981
Adiantamento de clientes diversos	90	90	-	90
	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>27.529</u>	<u>51.503</u>
Circulante	90	90	27.529	40.310
Não circulante	-	-	-	11.193

(\*) Refere-se a adiantamentos recebidos relacionados a venda de imóveis localizados no Estado do Mato Grosso do Sul. A Companhia aguarda a finalização do procedimento de georreferenciamento das áreas vendidas para efetivar a transferência das propriedades para os compradores.

## 16. PROVISÃO PARA RISCOS

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências, incluindo processos judiciais, para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável 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, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A movimentação na provisão está demonstrada na tabela a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
No início do exercício	15.042	8.622	30.166	23.018
Reversão de provisão	(1.723)	-	(1.723)	-
Constituição de provisão	-	6.420	19.454	7.148
No fim do exercício	<u>13.319</u>	<u>15.042</u>	<u>47.897</u>	<u>30.166</u>

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento, para os quais a administração, como corroborado pelos seus consultores jurídicos, considera como risco de perda possível, no montante de R\$69.224 (R\$ 25.228 em 31 de dezembro de 2017).

## 17. IMPOSTOS DE RECOLHIMENTO DIFERIDO

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
IRPJ e CSLL	323	438	2.815	3.464
PIS e COFINS	383	518	3.335	3.984
Total	<u>706</u>	<u>956</u>	<u>6.150</u>	<u>7.448</u>
Circulante	482	492	2.939	3.579
Não circulante	224	464	3.211	3.869

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## 18.1 Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, totalmente integralizado está representado por 20.174.171 quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada uma, distribuídas como segue:

A composição dos sócios em 31 de dezembro de 2018 é a seguinte:

<u>Quotista</u>	<u>Número de Quotas</u>
Tango Participações e Comércio Ltda.	20.174.170
Gustavo Alberto Almonacid	<u>1</u>
	<u>20.174.171</u>

## 18.2 Distribuição de dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendo mínimo de 25% do lucro líquido do exercício.

Em 2018, foi aprovada pela administração da Companhia a distribuição de dividendos no montante de R\$ 413 (R\$ 17.083 em 2017), correspondente aos lucros acumulados de exercícios anteriores.

## 19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 tem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis	19.975	6.200	31.730	47.574
Arrendamento de terras e aluguéis	-	5.505	22.208	22.842
Venda de produtos agrícolas e terras	-	-	7.276	11.100
Cancelamentos e devoluções	-	(941)	16.210	25.053
Impostos sobre a receita	(600)	(743)	(3.597)	(3.932)
<b>Total da receita líquida</b>	<b>19.375</b>	<b>10.021</b>	<b>73.827</b>	<b>102.637</b>

## 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Custos:</b>				
Custos com plantio	-	-	(7.198)	(9.088)
Custos dos imóveis vendidos	751	-	(13.235)	3.386
Custos com juros e financiamentos	-	-	-	(434)
<b>Total</b>	<b>751</b>	<b>-</b>	<b>(20.433)</b>	<b>(6.136)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Serviços de terceiros	(2.678)	(3.185)	(3.489)	(3.984)
Despesas com salários e encargos	(4.697)	(5.470)	(6.193)	(6.572)
Aluguéis e condomínios	(530)	(883)	(2.858)	(3.148)
Depreciações e amortizações	(969)	(208)	(1.715)	(717)
Provisão para riscos	1.723	(3.941)	(17.735)	(4.669)
Outras despesas administrativas	(3.166)	(415)	(4.970)	(2.925)
<b>Total</b>	<b>(10.317)</b>	<b>(14.102)</b>	<b>(36.960)</b>	<b>(22.015)</b>
<b>Despesas comerciais:</b>				
Comissões sobre vendas	(47)	(71)	(733)	(395)
Estande de vendas	(9)	(8)	(198)	(120)
Publicidade e propaganda	(101)	(55)	(787)	(812)
Promoção de vendas	(32)	(7)	(225)	(206)
<b>Total</b>	<b>(189)</b>	<b>(141)</b>	<b>(1.943)</b>	<b>(1.533)</b>
<b>Despesas tributárias:</b>				
Impostos e contribuições	(809)	(442)	(1.649)	(687)
Taxas e emolumentos	(217)	(198)	(1.037)	(533)
<b>Total</b>	<b>(1.026)</b>	<b>(640)</b>	<b>(2.686)</b>	<b>(1.220)</b>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras:				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	2	40	169	390
Juros ativos sobre contas a receber	4	23	1.530	69
Outras receitas financeiras	7	12	56	276
Varição monetária ativa	-	-	2.669	2.683
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>75</b>	<b>4.424</b>	<b>3.418</b>
Despesas financeiras:				
Juros e variações cambiais passivas	(7.702)	(10.324)	(18.387)	(26.303)
Descontos concedidos	(1)	-	1.216	(4.552)
Despesas bancárias	(45)	(1.511)	(368)	(1.549)
Outras despesas financeiras	(1.662)	(213)	(1.820)	(233)
<b>Total</b>	<b>(9.410)</b>	<b>(12.048)</b>	<b>(19.359)</b>	<b>(32.637)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(9.937)</b>	<b>(11.973)</b>	<b>(14.935)</b>	<b>(29.219)</b>

## 22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido

Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta de vendas (a)	19.975	11.708	61.213	81.602
Rendimentos sobre aplicações financeiras (b)	13	75	1.756	734
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social (32% (a) + 100% (b))	6.405	3.821	21.344	26.847
Total do imposto de renda (15%)	(961)	(573)	(3.202)	(4.027)
Total da contribuição social (9%)	(576)	(344)	(1.921)	(2.416)
Total do adicional de imposto de renda (10%)	(617)	(358)	(2.110)	(2.661)
Efeito de controladas tributadas no RET	-	-	2.051	5.763
Outros efeitos	1.458	389	1.458	389
<b>Imposto de renda e Contribuição social</b>				
Corrente	(696)	(886)	(3.724)	(2.952)
Diferido	43		483	(95)

### 23. IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA VENDA

Trata-se basicamente de propriedades que estão em processo de transição das escrituras para os eventuais compradores, atreladas aos adiantamentos recebidos (vide nota explicativa nº 15). Em 2017 algumas áreas rurais somando 8.002 hectares foram vendidas, matrículas 512, 514 e 517 venda registrada a valor presente.

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### a) Gestão de risco de capital

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

Categorias dos principais instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ativos financeiros				
<u>Empréstimos e recebíveis:</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	398	891	8.965	3.382
Contas a receber de clientes	10.168	14.637	107.552	132.783
Contas a receber com partes relacionadas	48.881	40	1.588	15
Passivos financeiros				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	462	703	3.415	2.516
Empréstimos e financiamentos	119.500	66.219	133.714	133.127
Obrigações por compra de imóveis	-	-	2.375	1.740
Contas a pagar com partes relacionadas	11	11	852	-

#### b) Valor justo dos instrumentos financeiros:

Em decorrência de os principais instrumentos financeiros estarem indexados a taxas de juros em mercados pós-fixados, a Administração da Companhia entende que os valores se aproximam dos valores justos nas datas dos balanços.

#### c) Risco de mercado

##### i. Risco cambial

Considerado praticamente nulo mesmo com a posse de empréstimo de capital de giro em dólar, em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

##### ii. Risco de taxa de juros

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários e, com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

#### d) Gestão de capital

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

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas efetuam a contratação de dívida com instituições financeiras, objetivando atender às necessidades de recursos para a ampliação dos negócios. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total.

A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida. O índice de alavancagem financeira das demonstrações contábeis consolidadas pode ser assim sumariado:

	Nível hierarquia do valor justo	Consolidado	
		2018	2017
Total dos empréstimos	Nível 2	133.714	133.127
Menos:			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	(8.965)	(3.382)
Dívida líquida		124.749	129.744
Total do patrimônio líquido		46.282	67.279
Índice de alavancagem financeira - %		<u>270%</u>	<u>193%</u>

#### e) Gestão do risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações, captando recursos bancários ou de seu acionista, sem causar perdas nem prejudicar as operações da Companhia.

## 25. SEGUROS

O Grupo possui seguros de risco de engenharia, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás.

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro para todos os ativos financiados através do programa Finame do BNDES.

## 26. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração da Companhia e autorizadas para a emissão em 29/03/2019

---