

Demonstrações Financeiras
Urbamais Properties e
Participações S.A.

Demonstrações Financeiras, Individuais e Consolidadas,
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017
e Relatório do Auditor Independente

Urbamais Properties e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração dos resultados abrangentes.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Demonstração do valor adicionado	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da Urbamais Properties e Participações S.A.

Belo Horizonte - MG

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Urbamais Properties e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas 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.

Ênfase

Preparação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa 2. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reemissão de relatório

Em 18 de março de 2019 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urbamais Properties e Participações S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.4, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos da remensuração do valor justo de terrenos no reconhecimento inicial, decorrentes de permutas financeiras. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2(a) e 16 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria

A Companhia e suas controladas contabilizam suas receitas de venda de lotes utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão – "POC" (*Percentage of Completion*).

A determinação do montante de receita a ser reconhecido nas demonstrações financeiras é efetuada com base no percentual de conclusão da obra que leva em consideração a estimativa de custos de construção a incorrer.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do custo de construção a incorrer e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão ("POC").

Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos

	<p>empreendimentos e no valor dos orçamentos.</p> <p>Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis.</p> <p>Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.</p> <p>No decorrer da nossa auditoria identificamos um ajuste que afetaria a mensuração do montante da receita de venda de lotes, o qual não foi registrado e divulgado pela Administração por ter sido considerado imaterial.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>
--	---

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individual e consolidada do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 individuais e consolidadas, 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:

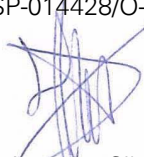
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente 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 individuais e consolidadas, 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 aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017
		Reapresentado		Reapresentado
Ativo				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3	173	197	194
Títulos e valores mobiliários	3	8.034	15.361	8.552
Clientes	4	17.367	12.484	20.996
Lotes a comercializar	5	42.882	31.614	51.191
Despesas antecipadas		338	1.454	394
Outros		4.562	2.945	4.399
Total do ativo circulante		73.356	64.055	85.726
Ativo não circulante				
Clientes	4	57.273	42.513	62.967
Lotes a comercializar	5	162.358	162.356	162.358
Instrumento financeiro derivativo	20(b)	525	415	525
Despesas antecipadas		279	597	311
Outros		7	-	7
Investimento	6	2.137	120	112
Imobilizado e intangível		1.412	1.207	1.412
Total do ativo não circulante		223.991	207.208	227.692
Total do ativo		297.347	271.263	313.418
Passivo e patrimônio líquido				
Passivo circulante				
Fornecedores		3.649	6.412	4.030
Empréstimos e financiamentos	7	21.963	7.180	21.963
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	1.000	1.360	2.323
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	2.626	2.122	2.876
Adiantamentos de clientes	10	456	1.876	2.172
Provisão para manutenção de imóveis	11	55	114	55
Dividendos a pagar		324	1.378	324
Impostos diferidos	12	1.103	565	1.117
Outros		644	488	706
Total do passivo circulante		31.820	21.495	35.566
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	7	27.727	29.333	27.727
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	133.900	134.424	145.273
Adiantamentos de clientes	10	24.330	26.089	24.640
Provisão para manutenção de imóveis	11	2.346	1.495	2.477
Impostos diferidos	12	3.828	2.741	4.307
Total do passivo não circulante		192.131	194.082	204.424
Total do passivo		223.951	215.577	239.990
Patrimônio líquido				
Capital social	14(a)	57.053	42.053	57.053
Reservas de lucros		16.343	13.633	16.343
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		73.396	55.686	73.396
Participações não controladoras		-	-	32
Total do patrimônio líquido		73.396	55.686	73.428
Total do passivo e patrimônio líquido		297.347	271.263	313.418

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Individual		Consolidado
		2017	2016	2017
		Reapresentado		Reapresentado
Receita operacional líquida	16	42.755	55.496	54.440
Custo dos lotes vendidos	17	(24.610)	(24.985)	(33.030)
Lucro bruto		18.145	30.511	21.410
Despesas operacionais:				
Despesas com vendas	17	(7.970)	(8.867)	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	17	(7.179)	(5.048)	(7.182)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas		(486)	(657)	(547)
Resultado de equivalência patrimonial		1.577	-	(9)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		4.087	15.939	4.462
Resultado Financeiro:				
Despesas financeiras	18	(2.341)	(1.446)	(2.348)
Receitas financeiras	18	2.432	1.161	2.466
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	18	166	58	166
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.344	15.712	4.746
Imposto de renda e contribuição social:				
Correntes		(1.416)	(850)	(1.565)
Diferidos		(742)	(1.112)	(967)
	12	(2.158)	(1.962)	(2.532)
Lucro líquido do exercício		2.186	13.750	2.214
Lucro líquido atribuível a:				
Acionistas controladores				2.186
Acionistas não controladores				28
				2.214
Lucro básico e diluído por ação	15			0,0519

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016**

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
	Reapresentado		Reapresentado
Lucro líquido do exercício	2.186	13.750	2.214
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-
Total de resultados abrangentes do período	2.186	13.750	2.214
Resultados abrangentes atribuível a:			
Acionistas controladores	2.186	13.750	2.186
Acionistas não controladores	-	-	28
	2.186	13.750	2.214

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

-

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital social		Reservas de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Adiantamento para aumento de capital	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2015 (Reapresentado)	5.000	-	66	1.123	-	-	22.000	28.189	-	28.189
Aumentos de capital	37.053	-	-	-	-	-	(22.000)	15.053	-	15.053
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	13.750	-	13.750	-	13.750
Destinação do lucro líquido:										
Constituição de reserva legal	-	-	688	-	-	(688)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(1.306)	-	(1.306)	-	(1.306)
Retenção de lucros	-	-	-	11.756	-	(11.756)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2016	42.053	-	754	12.879	-	-	-	55.686	-	55.686
Aumento de capital	25.000	(10.000)	-	-	-	-	-	15.000	-	15.000
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(530)	-	-	(530)	-	(530)
Constituição de reserva com dividendos	-	-	-	1.378	-	-	-	1.378	-	1.378
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	2.186	-	2.186	28	2.214
Destinação do lucro líquido:										
Constituição de reserva legal	-	-	171	-	-	(171)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(324)	-	(324)	-	(324)
Retenção de lucros	-	-	-	1.691	-	(1.691)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO EM 2017 (Reapresentado)	67.053	(10.000)	925	15.948	(530)	-	-	73.396	32	73.428

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

- - - - -

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 - MÉTODO INDIRETO

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado
		2017	2016	2017
		Reapresentado		Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício		2.186	13.750	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização		369	117	369
Baixa na venda de imobilizado		42		42
Resultados financeiros		1.623	435	1.593
Resultado de equivalência patrimonial	6(a)	(1.577)	-	9
Provisão para risco de crédito		434	563	494
Provisão para manutenção de imóveis		833	1.058	1.145
Amortização de despesas antecipadas		3.075	3.861	3.165
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(185)	-	(185)
IRPJ e CSLL diferidos	12	742	1.112	967
PIS e COFINS diferidos		883	1.317	1.151
		8.425	22.213	10.964
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
(Aumento) redução de clientes		(21.518)	(40.184)	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar		(8.817)	(13.156)	(4.611)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(1.641)	(4.338)	(1.819)
(Aumento) redução de outros		(1.624)	(1.231)	(1.461)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Aumento (redução) de fornecedores		(2.763)	624	(2.382)
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		1.620	1.415	1.955
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(1.395)	(412)	631
Aumento (redução) de outros		74	434	136
Juros pagos		(6.747)	(1.497)	(6.747)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.116)	(592)	(1.201)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis		(196)	-	(196)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(35.698)	(36.724)	(35.632)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aumento em títulos e valores mobiliários		(46.693)	(58.946)	(49.925)
Redução em títulos e valores mobiliários		55.977	45.092	58.721
Aquisição de investimentos		(440)	(120)	(1)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(616)	(368)	(616)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		8.228	(14.342)	8.179
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento de capital		15.000	15.053	15.000
Aquisição de ações em tesouraria		(530)	-	(530)
Recebimentos de empréstimos e financiamentos, líquidos		24.945	37.617	24.945
Pagamento de dividendos		-	(53)	-
Amortização de empréstimos e financiamento		(12.044)	(1.436)	(12.044)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		75	-	75
Aportes de acionistas não controladores, líquido		-	-	4
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		27.446	51.181	27.450
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		(24)	115	(3)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício		197	82	197
No final do exercício	3	173	197	194
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa		(24)	115	(3)

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Check

- - -

URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Individual		Consolidado
		2017	2016	2017
		Reapresentado		Reapresentado
RECEITAS				
Receita operacional bruta		44.868	57.559	56.834
Provisão para risco de crédito		(437)	(563)	(494)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		568	-	568
		44.999	56.996	56.908
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS E COFINS)				
Custos dos lotes e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(23.544)	(30.625)	(30.996)
VALOR ADICIONADO BRUTO		21.455	26.371	25.912
DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO				
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(438)	(117)	(435)
		21.017	26.254	25.477
VALO ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado em participação societária	6	1.577	-	(9)
Receitas financeiras		2.598	1.219	2.632
		4.175	1.219	2.623
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		25.192	27.473	28.100
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Remuneração direta		8.740	4.679	9.426
Benefícios		1.029	262	1.187
FGTS		552	296	599
Impostos, taxas e contribuições				
Federais		5.974	5.438	6.775
Municipais		769	721	892
Estaduais		-	1	-
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros		3.573	1.181	3.834
Aluguéis		2.332	1.066	3.128
Arrendamento mercantil		37	79	45
Remuneração de capitais próprios				
Lucros retidos	14	1.862	12.372	1.862
Dividendos		324	1.378	324
Participações de acionistas não controladores		-	-	28
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		25.192	27.473	28.100

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

- - -

Urbamais Properties e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A Urbamais Properties e Participações S.A. (“Urbamais” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012, que têm como atividade o loteamento, venda e incorporação de imóveis próprios e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Em agosto de 2014, a Companhia realizou seu primeiro lançamento e, em 31 de dezembro de 2017, possui quatro projetos entregues nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia e três projetos em desenvolvimento, nos mesmos estados.

Em julho de 2017, a Companhia constituiu uma sociedade controlada para desenvolver projeto de loteamento urbano.

A MRV Engenharia e Participações S.A., controladora da Companhia, possui participação de 61,2% em 31 de dezembro de 2017 (60% em 31 de dezembro de 2016).

2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis e novos pronunciamentos

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” 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 do percentual de execução - POC).

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros e certas contas a pagar por aquisição de terrenos mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e da entidade controlada diretamente pela Companhia. A controlada da Companhia incluída na consolidação está relacionada na nota 6.

É usado o método de consolidação integral, sendo os saldos dos ativos, passivos e resultados da controlada combinado com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos da controlada, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Consolidado.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2 Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e sua controlada.

(a) Apuração do resultado

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por vendas de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada loteamento. 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. Os custos de desenvolvimento inerentes às respectivas incorporações dos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), 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 lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
 - Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

A Companhia constitui provisão para risco de crédito para valores cuja recuperação seja estimada como remota. As estimativas utilizadas são para cobrir eventuais perdas referentes a contratos de difícil realização.

(b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(c) Contas a receber

Representado substancialmente pelas vendas de lotes, líquidos da provisão para risco de crédito que é constituída com base na avaliação da Administração, individualizada, considerando os riscos envolvidos. A Administração da Companhia considera a referida provisão como suficiente para cobrir perdas identificadas. As contas a receber decorrentes das vendas de lotes com parcelas fixas são ajustadas a valor presente e apropriadas ao resultado quando incorridos.

(d) Investimento em controlada e controlada em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras da controlada são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base

nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais, as informações financeiras da controlada em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Consolidado são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas à Companhia.

(e) Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se existir uma obrigação legal ou não formalizada que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que recursos econômicos sejam exigidos para liquidar a obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa.

(f) Custos dos empréstimos e financiamentos

Os custos de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos relacionados ao desenvolvimento de lotes são capitalizados e apresentados na rubrica "Lotes a comercializar", líquidos dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis e são apropriados ao resultado na rubrica "Custo de lotes vendidos", na proporção dos lotes comercializados.

(g) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente, quando aplicável.

Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia adotou como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

Impostos sobre as vendas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS no regime de tributação de lucro presumido de incidência cumulativa, a alíquota total é de 3,65%.

(h) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

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

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação depende da natureza e do propósito dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia apresenta ativos financeiros, os quais são classificados em conformidade com as categorias abaixo descritas:

<u>Categoria</u>	<u>Ativos financeiros</u>	<u>Mensuração</u>
Pelo valor justo por meio de resultado	- Títulos e valores mobiliários - Instrumentos financeiros derivativos	Mensurados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua remensuração são reconhecidos no resultado do exercício.
Empréstimos e recebíveis	- Caixa e equivalentes de caixa - Contas a receber	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que incluem na sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), com alta liquidez em mercados ativos.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 17 (a).
- Contas a receber: Representado substancialmente por contas a receber pela venda de lotes.

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

A Companhia avalia na data do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros não é recuperável. Um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo (“um evento de perda” incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro ou do grupo de ativos financeiros que possa ser razoavelmente estimado. Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, com exceção da provisão para risco de crédito (nota 4), não foram apontados eventos que indicassem a necessidade de reconhecimento de provisão para perda e, portanto, nenhuma provisão para perda foi constituída.

Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros são mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos e financiamentos, contas a pagar a fornecedores e certas contas a pagar por aquisição de terrenos, e;
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

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

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos, principalmente para proteção de sua exposição ao risco de taxa de juros. Os derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data de contratação e em cada data do balanço. Eventuais ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado imediatamente.

(i) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos ou em desenvolvimento e ainda não vendidos, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de desenvolvimento dos lotes permutados é diluído nos demais lotes.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(j) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos; da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 20).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(k) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

(l) Lucro por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia.

(m) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Dessa forma, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

2.3 Novos pronunciamentos

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, são abaixo apresentadas. A Companhia pretende adotar essas normas, se aplicável, quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 15	CPC 47	Receitas de contratos com clientes	Períodos anuais a partir de
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de
IFRIC 23	-	Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda	1º de janeiro de 2019

CPC 47 (IFRS 15):

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

Em 2017, o CPC formulou consulta ao Comitê de Interpretações do IASB – IFRS IC, sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo para determinados contratos do ambiente brasileiro. Após uma avaliação tentativa ao tema, o IFRS IC possui agendado a finalização do tema em sua reunião de março de 2018.

A área técnica da CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04, ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Em 12 de dezembro de 2018, a CVM emitiu Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) para aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, desta forma, o entendimento da administração da Companhia com relação a estes assuntos está alinhado ao referido ofício.

CPC 48 (IFRS 9):

A IFRS 9 introduziu, dentre outras alterações, novos requerimentos de classificação e mensuração de ativos financeiros, baseados no binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios da empresa, conforme simples resumo abaixo:

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

A classificação dos passivos financeiros não é baseada na definição do modelo de negócios da empresa, mas sim na natureza deste no reconhecimento inicial. Abaixo resumo das principais classificações:

<u>Mensuração</u>	<u>Categorias de passivos financeiros</u>
A valor justo por meio de DRE	Passivos financeiros (PF) mantidos para negociação, derivativos, PF designado por valor justo para evitar <i>mismatching</i> e contraprestações contingentes de combinações de negócio
Custo amortizado	Todos, exceto os acima descritos

Com base na sua avaliação, a Companhia considera que os novos critérios de classificação não terão impactos significativos na contabilização dos seus instrumentos financeiros.

Outro ponto abordado no novo pronunciamento está relacionado com a alteração do conceito de redução no valor recuperável dos ativos, que passa de perda verificada para perda esperada, e passa a abranger os ativos financeiros, além dos ativos contratuais. Desta forma, a Companhia avaliou a metodologia proposta pelo pronunciamento, concluindo que os valores resultantes dessa abordagem não são substancialmente diferentes daqueles já contabilizados nas demonstrações financeiras.

CPC 06 R2 (IFRS 16) e IFRIC 23

A Companhia pretende adotar este pronunciamento e interpretação, respectivamente, a partir da entrada em vigência, 1º de janeiro de 2019. Considerando as suas atuais operações, a Administração não espera que essas alterações tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

2.4. Retificação de erros na demonstração financeira de 2017

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício atual. Conseqüentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela reemissão da demonstração financeira do exercício corrente, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Individual			Consolidado		
	31/12/17			31/12/17		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen- tado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen- tado
Balanço patrimonial						
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes	17.367	-	17.367	20.503	493	20.996
Lotes a comercializar	42.882	-	42.882	46.503	4.688	51.191
Outros ativos circulantes	13.107	-	13.107	13.565	(26)	13.539
Total do ativo circulante	73.356	-	73.356	80.571	5.155	85.726
Ativo não circulante						
Clientes	57.273	-	57.273	60.102	2.865	62.967
Lotes a comercializar	162.358	-	162.358	162.358	-	162.358
Investimentos - participações em controladas e coligadas	3.367	(1.230)	2.137	112	-	112
Outros ativos não circulantes	2.223	-	2.223	2.276	(21)	2.255
Total do ativo não circulante	225.221	(1.230)	223.991	224.848	2.844	227.692
Total do ativo	298.577	(1.230)	297.347	305.419	7.999	313.418
Passivo e patrimônio líquido						
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.000	-	1.000	1.000	1.323	2.323
Outros passivos circulantes	30.820	-	30.820	33.243	-	33.243
Total do passivo circulante	31.820	-	31.820	34.243	1.323	35.566
Contas a pagar por aquisição de terrenos	133.900	-	133.900	137.593	7.680	145.273
Outros passivos não circulantes	58.231	-	58.231	58.925	226	59.151
Total do passivo não circulante	192.131	-	192.131	196.518	7.906	204.424
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	74.626	(1.230)	73.396	74.626	(1.230)	73.396
Participações não controladoras	-	-	-	32	-	32
Total do patrimônio líquido	74.626	(1.230)	73.396	74.658	(1.230)	73.428
Total do passivo e do patrimônio líquido	298.577	(1.230)	297.347	305.419	7.999	313.418

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen- tado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresen- tado
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	42.755	-	42.755	51.205	3.235	54.440
Custo dos lotes vendidos	(24.610)	-	(24.610)	(28.715)	(4.315)	(33.030)
Lucro bruto	18.145	-	18.145	22.490	(1.080)	21.410
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Demais receitas (despesas) operacionais	(15.635)	-	(15.635)	(16.892)	(47)	(16.939)
Resultado financeiro	257	-	257	284	-	284
Imposto de renda e contribuição social	(2.158)	-	(2.158)	(2.429)	(103)	(2.532)
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores				3.416	(1.230)	2.186
Acionistas não controladores				28	-	28
				3.444	(1.230)	2.214
Total de resultados abrangentes do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.807)	1.230	(1.577)	9	-	9
Provisão para manutenção de imóveis	833	-	833	985	160	1.145
Impostos diferidos	1.625	-	1.625	1.892	226	2.118
Outros	5.358	-	5.358	5.478	-	5.478
	8.425	-	8.425	11.808	(844)	10.964
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(21.518)	-	(21.518)	(27.543)	(3.358)	(30.901)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(8.817)	-	(8.817)	(8.766)	4.155	(4.611)
Redução dos demais ativos operacionais	(3.265)	-	(3.265)	(3.327)	47	(3.280)
Redução nos passivos operacionais:	(10.523)	-	(10.523)	(7.804)	-	(7.804)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(35.698)	-	(35.698)	(35.632)	-	(35.632)
Caixa gerado pelas atividades de investimento	8.228	-	8.228	8.179	-	8.179
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	27.446	-	27.446	27.450	-	27.450
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	197	-	197	197	-	197
No final do exercício	173	-	173	194	-	194
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	(24)	-	(24)	(3)	-	(3)

	Individual			Consolidado		
	2017			2017		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
Demonstração do valor adicionado						
Receitas	44.999	-	44.999	53.673	3.235	56.908
Insumos adquiridos de terceiros	(23.544)	-	(23.544)	(27.830)	(3.166)	(30.996)
Valor adicionado bruto	21.455	-	21.455	25.843	69	25.912
Depreciação e amortização	(438)	-	(438)	(435)	-	(435)
Valor adicionado líquido e produzido	21.017	-	21.017	25.408	69	25.477
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	2.807	(1.230)	1.577	(9)	-	(9)
Receitas financeiras	2.598	-	2.598	2.632	-	2.632
Valor adicionado a distribuir	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	10.321	-	10.321	10.755	457	11.212
Impostos, taxas e contribuições	6.743	-	6.743	7.368	299	7.667
Remuneração de capitais de terceiros	5.942	-	5.942	6.464	543	7.007
Remuneração de capitais próprios	3.416	(1.230)	2.186	3.444	(1.230)	2.214
Valor adicionado distribuído	26.422	(1.230)	25.192	28.031	69	28.100

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

A composição é como segue:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Caixa	7	8	7
Bancos – conta movimento	166	189	187
Total de caixa e equivalentes de caixa	173	197	194
Fundo de investimentos restritos	8.034	15.361	8.552
Total dos títulos e valores mobiliários	8.034	15.361	8.552
Circulante	8.207	15.558	8.746
Não circulante	-	-	-
	8.207	15.558	8.746

A Companhia possui fundo de investimento restrito, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2017, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 100,31% e 100,16% do CDI no Individual e Consolidado (102,75% do CDI em 31 de dezembro de 2016 no Individual).

A composição da carteira do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Cotas de fundos de investimentos não exclusivos	3.937	1.002	4.191
Títulos públicos e privados	1.095	1.495	1.166
Certificados de depósitos a prazo	479	8.806	510
Operações compromissadas	1.318	3.754	1.403
Letras financeiras do tesouro - LFT	1.149	-	1.223
Debêntures	56	-	59
Outros	-	304	-
Total	8.034	15.361	8.552

4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
			Reapresentado
Clientes por venda de lotes	83.463	58.569	92.846
Contas a receber de outros clientes	-	2.686	-
Ajustes a valor presente	(7.826)	(5.695)	(7.826)
Provisão para risco de crédito	(997)	(563)	(1.057)
	74.640	54.997	83.963
Circulante	17.367	12.484	20.996
Não circulante	57.273	42.513	62.967
	74.640	54.997	83.963

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2017, no Individual e Consolidado e de 2016, no individual é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes

nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados, como descrito na nota 2.2 (b).

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGPM e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Cientes por venda de lotes			
A vencer:			
Até 1 ano	16.113	10.787	16.767
De 1 a 2 anos	16.626	8.928	16.609
De 2 a 3 anos	11.043	8.449	11.334
Após 3 anos	36.143	32.011	44.794
	79.925	60.175	89.504
Vencido:			
Até 30 dias	915	496	893
De 31 à 90 dias	310	220	310
Acima de 90 dias	2.313	364	2.139
	3.538	1.080	3.342
Total	83.463	61.255	92.846

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
Saldo inicial	(563)	-	(563)
Constituição	(1.088)	(563)	(1.148)
Reversões	654	-	654
Saldo final	(997)	(563)	(1.057)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Receita bruta de vendas a apropriar	7.934	33.268	19.709
Custo a incorrer (*)	(4.262)	(14.011)	(8.731)
	3.672	19.257	10.978

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes. Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$44.272 (R\$27.615 em 31 de dezembro de 2016).

5. Lotes a comercializar

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
			Reapresentado
Lotes em desenvolvimento	38.589	31.602	46.890
Terrenos	162.358	162.356	162.358
Adiantamentos a fornecedores	4.272	-	4.273
Estoques de materiais	21	12	28
	205.240	193.970	213.549
Circulante	42.882	31.614	51.191
Não circulante	162.358	162.356	162.358
	205.240	193.970	213.549

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de dezembro de 2017, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (d), com saldo de R\$3.318 no Individual e Consolidado (R\$552 em 31 de dezembro de 2016 no Individual).

6. Investimento em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	2017	2016	31/12/17	31/12/16	2017	2016
							Reapresentado		Reapresentado	
Controladas em conjunto:										
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	224	240	(18)	-	112	120	(9)	-
Total das controladas em conjunto - Consolidado			224	240	(18)	-	112	120	(9)	-
Controladas:										
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	99,00%	0,00%	2.058	-	1.465	-	2.025	-	1.586	-
Total das controladas			2.058	-	1.465	-	2.025	-	1.586	-
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			2.282	240	1.447	-	2.137	120	1.577	-

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos finais
				Reapresentado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:				
Controladas em conjunto:				
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	120	1	(9)	112
Total das controladas em conjunto - Consolidado	120	1	(9)	112
Controladas:				
Urba 1 Emp. Imob. SPE LTDA.	-	439	1.586	2.025
Total das controladas	-	439	1.586	2.025
Total das controladas e controladas em conjunto	120	440	1.577	2.137
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016:				
Total das controladas e controladas em conjunto	-	120	-	120

c) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Empresas						
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	397	240	-	-	397	240
Total	397	240	-	-	397	240

	Passivo							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Empresas								
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	3	-	170	-	224	240	397	240
Total	3	-	170	-	224	240	397	240

	Resultados					
	Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Resultado do exercício	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Empresas						
Santa Iria Emp. Imob. SPE LTDA.	(16)	-	(2)	-	(18)	-
Total	(16)	-	(2)	-	(18)	-

7. Empréstimos e financiamentos

a) Composição

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é como segue:

Modalidades:	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Cédulas de crédito bancário (CCB)	40.025	25.027	40.025
Financiamentos a construção	10.379	12.269	10.379
(-) Custo de captação	(714)	(783)	(714)
	49.690	36.513	49.690
Circulante	21.963	7.180	21.963
Não circulante	27.727	29.333	27.727
	49.690	36.513	49.690

Em 31 de dezembro de 2017, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Financiamentos a construção (*)	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR	TR + 13,29%	TR + 13,53%
CCB	12/16	Anuais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI	CDI + 1,15%	CDI + 1,93%

(*) Conforme mencionada na nota 20(b), para estas operações, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de Swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular estas operações, originalmente atreladas à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

As captações de recursos do ano findo em 31 de dezembro de 2017, são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Cédulas de Crédito bancário	01/07 a 02/17	Anuais	Mensais	01/17 a 12/19	CDI + 1,15%	25.176
Total Individual e Consolidado						<u>25.176</u>

(*) Não considerados os custos de captação.

b) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, são como segue:

	Individual e Consolidado			
	Cédula de Crédito bancário	Capital de giro	Total 31/12/2017	Total 31/12/2016
Direitos creditórios	-	10.379	10.379	12.268
Sem garantias	40.025	-	40.025	25.028
Total (*)	40.025	10.379	50.404	37.296

(*) Valor de empréstimos e financiamentos não considerado os custos de captação.

A MRV Engenharia e Participações S.A., controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/2016	06/03/2023	10.379
Certificado de recebível imobiliário (CRI)	29/12/2016	27/12/2019	40.025
			<u>50.404</u>

Como garantia do capital de giro, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos e financiamentos é como segue:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
1 ano	21.963	7.180	21.963
2 anos	21.607	11.688	21.607
3 anos	1.885	11.685	1.885
4 anos	1.882	1.882	1.882
Após 4 anos	2.353	4.078	2.353
Total	49.690	36.513	49.690

d) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros são capitalizados e lançados ao custo dos empréstimos, conforme critério na nota 2.2 (f) demonstrado como segue:

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
Encargos financeiros brutos	6.998	1.542	6.998
Encargos financeiros capitalizados	(4.856)	(825)	(4.856)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 18)	2.142	717	2.142
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes em desenvolvimento			
Saldo inicial	552	-	552
Encargos financeiros capitalizados referentes a empréstimos e financiamentos	4.856	825	4.856
Encargos apropriados ao resultado no custo de lotes vendidos (nota 17)	(2.090)	(273)	(2.090)
Saldo final (nota 5)	3.318	552	3.318

e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos e financiamentos apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis+receita a apropriar+estoques) / (Dívida líquida+imóveis a pagar+custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação dos recursos captados descritos em contrato; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Circulante	1.000	1.360	2.323
Não circulante	133.900	134.424	145.273
Total	134.900	135.784	147.596

Em 31 de dezembro de 2017, do total das contas a pagar de terrenos, R\$133.900 no Individual e R\$ 142.903 no Consolidado, refere-se a permuta financeira, a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão

desenvolvidos nestes terrenos. Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas (“VGV”) diferenciados.

9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Obrigações sociais e trabalhistas			
Salários e ordenados	326	226	367
Encargos sociais	225	169	261
Provisão de férias, 13º salário e encargos	738	584	812
Provisão participação nos lucros e resultados	1.024	764	1.024
Outros	(489)	(382)	(489)
Subtotal	1.824	1.361	1.975
Obrigações fiscais			
Imposto de renda e contribuição social	562	355	628
PIS e COFINS a recolher	80	82	104
Impostos e contribuições retidos de terceiros	160	324	169
Subtotal	802	761	901
Total	2.626	2.122	2.876

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

10. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Adiantamentos por recebimentos	481	1.876	2.507
Adiantamentos por permutas	24.305	26.089	24.305
	24.786	27.965	26.812
Circulante	456	1.876	2.172
Não circulante	24.330	26.089	24.640
	24.786	27.965	26.812

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento de loteamentos, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução dos loteamentos até a entrega dos lotes aos respectivos permutantes.

11. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Circulante	55	114	55
Não circulante	2.346	1.495	2.477
Total	2.401	1.609	2.532

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 4% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2017, no Individual e Consolidado e de 2016, no Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	114	988	(196)	(851)	55
Não circulante	1.495	-	-	851	2.346
Total – exercício 2017	1.609	988	(196)	-	2.401
Total – exercício 2016	551	1.058	-	-	1.609
Consolidado					
Circulante	114	1.119	(196)	(982)	55
Não circulante	1.495	-	-	982	2.477
Total – exercício 2017	1.609	1.119	(196)	-	2.532

12. Impostos diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Imposto de renda e contribuição social PIS e COFINS	2.257	1.514	2.481
	2.674	1.792	2.943
	4.931	3.306	5.424
Circulante	1.103	565	1.117
Não circulante	3.828	2.741	4.307
	4.931	3.306	5.424

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, é como segue:

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
			Reapresentado
Receita de venda de lotes	44.431	56.996	56.463
Alíquota nominal	3,08%	3,08%	3,08%
Despesa nominal	(1.368)	(1.755)	(1.739)
Receitas financeiras (*)	(665)	(225)	(676)
Outros	(125)	18	(117)
Despesa no resultado	(2.158)	(1.962)	(2.532)
Composição no resultado:			
Corrente	(1.416)	(850)	(1.565)
Diferida	(742)	(1.112)	(967)
	(2.158)	(1.962)	(2.532)

(*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, não havia ações com expectativa de perda provável e, conforme práticas contábeis adotadas e legislação aplicável, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

Os processos cíveis, trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível montam em R\$109 em 31 de dezembro de 2017 para o Individual e Consolidado e zero em 31 de dezembro de 2016 no Individual.

14. Patrimônio líquido

(a) Ações ordinárias e capital social

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Capital social	57.053	42.053	57.053
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (mil)	57.053	42.053	57.053

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais e extraordinárias e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações ou transferência parcial ou total a terceiros, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
Exercício findo em 31 dezembro de 2017:						
29/12/2017	Emissão de novas ações	25.000	67.053	1,00	25.000	67.053
Exercício findo em 31 dezembro de 2016:						
28/04/2016	Emissão de novas ações	53	5.053	1,00	53	5.053
28/04/2016	Emissão de novas ações	22.000	27.053	1,00	22.000	27.053
14/12/2016	Emissão de novas ações	15.000	42.053	1,00	15.000	42.053

(b) Reserva de lucros

Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$171 (R\$688 em 31 de dezembro de 2016), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2017, foi constituída reserva de lucro no valor de R\$1.691 (R\$11.756 em 31 de dezembro de 2016).

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram recompradas 378.477 ações pelo valor total de R\$530.

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), no exercício de 2017, a Companhia apurou dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$324, equivalentes a R\$ 0,0057 por ação.

Os dividendos de 2016, no valor de R\$1.378, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) e a companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em

virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, sendo constituído uma reserva de lucro com os dividendos.

15. Lucro por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usados no cálculo do lucro básico e diluído por ação, são os seguintes:

	Consolidado	
	2017	2016
	Reapresentado	
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro do exercício	2.186	13.750
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	42.096	20.952
Lucro básico e diluído por ação - em R\$	0,0519	0,6563

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

16. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
			Reapresentado
Receita de vendas de lotes	44.431	56.996	56.463
Impostos incidentes sobre vendas	(1.676)	(1.500)	(2.023)
Receita operacional líquida	42.755	55.496	54.440

17. Custos e despesas por natureza

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
			Reapresentado
Custo dos lotes vendidos:			
Custos de terrenos, construção e manutenção	(22.520)	(24.712)	(30.940)
Encargos financeiros (nota 7 (d))	(2.090)	(273)	(2.090)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(24.610)	(24.985)	(33.030)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:			
Salários, encargos e benefícios	(6.666)	(4.912)	(6.760)
Honorários da administração	(1.046)	(591)	(1.046)
Participação nos resultados	(200)	(296)	(200)
Propaganda e publicidade	(867)	(1.882)	(1.171)
Comissões e corretagens	(2.286)	(2.772)	(2.607)
Consultorias e serviços	(1.001)	(1.359)	(1.072)
Depreciação e amortização	(364)	(117)	(364)
Aluguéis de imóveis	(270)	(562)	(284)
Viagens e hospedagens	(359)	(240)	(399)
Treinamento	(17)	-	(18)
Outras despesas	(2.073)	(1.184)	(2.471)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(15.149)	(13.915)	(16.392)
Classificadas como:			
Despesas com vendas	(7.970)	(8.867)	(9.210)
Despesas gerais e administrativas	(7.179)	(5.048)	(7.182)
	(15.149)	(13.915)	(16.392)

18. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
Despesas financeiras:			
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos	(2.142)	(717)	(2.142)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(92)	(165)	(98)
Descontos concedidos	(99)	(104)	(100)
Outras despesas financeiras	(8)	(460)	(8)
	(2.341)	(1.446)	(2.348)
Receitas financeiras:			
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	1.957	662	1.987
Ganho com instrumentos financeiros	270	415	270
Outras receitas financeiras	205	84	209
	2.432	1.161	2.466
Receita proveniente de clientes por loteamento	166	58	166
	2.598	1.219	2.632
Resultado financeiro	257	(227)	284

19. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
Balanços patrimoniais			
Clientes por vendas de lotes (i)	8.520	-	8.520
Fornecedor por prestação de serviço (ii)	60	43	60
Fornecedor por aluguel (iv)	19	17	19
Resultado			
Receita por vendas de lotes (i)	8.520	-	8.520
Despesas por prestação de serviços administrativos (ii)	290	180	290
Despesas financeiras com empresas relacionadas (iii)	-	212	-
Despesas com aluguel (iv)	212	188	212

- (i) Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos para a MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. no valor total de R\$8.520, apurando lucros após tributos no valor de R\$3.654. O saldo a receber estará sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra (“TVO”) do loteamento.
- (ii) Valores referentes a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV Engenharia e Participações S.A. Pelos serviços prestados a Companhia paga o montante de R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (R\$5 em 2016).
- (iii) Refere-se a operação de mútuo contratada com a Controladora MRV Engenharia e Participações S.A., no valor de R\$3.332, concedido durante o exercício de 2016. A atualização foi pelo CDI + 2,36% a.a. e o saldo foi quitado integralmente no próprio exercício.
- (iv) Em março de 2015, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial da sede, de propriedade das empresas Conedi Participações Ltda. (“Conedi”) e MA Cabaleiro Participações Ltda. (“MA Cabaleiro”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente

Região I e conselheiro). A MA Cabaleiro tem como quotista controlador Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, conselheiro da controladora. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2025, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2017, estabelece pagamento mensal total de R\$19 (R\$17 em 31 de dezembro de 2016).

Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
Benefícios de curto prazo a administradores:			
Honorários da administração	1.046	591	1.046
Participação nos lucros e resultados	200	148	200
Benefícios assistenciais	68	-	68
Benefícios de longo prazo a administradores			
Previdência Privada	30	-	30
	1.344	739	1.344

Em 28 de abril de 2017, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da administração no valor de R\$2.000 (dois milhões de reais).

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado
	31/12/17	31/12/16	31/12/17
	Reapresentado		Reapresentado
Empréstimos e financiamentos	49.690	36.513	49.690
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(8.207)	(15.558)	(8.746)
Dívida líquida	41.483	20.955	40.944
Patrimônio líquido ("PL")	73.396	55.686	73.428
Dívida líquida / PL	56,5%	37,6%	55,8%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

	Nota	Individual		Consolidado
		31/12/17	31/12/16	31/12/17
Reapresentado				
Ativos financeiros:				
Empréstimos e recebíveis				
Cientes	4	74.640	54.997	83.963
Caixa e equivalentes de caixa	3	173	197	194
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação (*)				
Fundos de investimentos restritos	3	8.034	15.361	8.552
Instrumento financeiro derivativo	20 (b)	525	415	525
Passivos financeiros:				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	7	49.690	36.513	49.690
Contas a pagar por aquisição de terrenos		1.000	-	1.000
Fornecedores		3.649	6.412	4.030
Valor justo por meio do resultado (**)				
Contas a pagar por aquisição de terrenos		133.900	135.784	146.596

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados.

(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, contas a pagar por aquisição de terrenos, empréstimos, financiamentos e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o contrato em aberto de swap com vencimento em março de 2023, está assim composto:

Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/17	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Sw ap	03/2016	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/2023	10.529	10.379	10.115	525	264	261
							525	264	261
							Individual e Consolidado		
							Ativo não circulante <u>525</u>		

Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/16	Efeito no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Sw ap	03/2016	TR + 13,29%/CDI + 2,55%	03/2023	13.400	12.269	12.103	415	166	249
							415	166	249
							Individual		
							Ativo não circulante <u>415</u>		

Efeito no Resultado			
Individual			
	Ganho na operação	Marcação à mercado	Total
Exercício 2017	173	12	185
Exercício 2016	166	249	415

Efeito no Resultado			
Consolidado			
	Ganho na operação	Marcação à mercado	Total
Exercício 2017	173	12	185

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

A Companhia está exposta a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, conforme notas 3, 4 e 6, respectivamente.

Análise de sensibilidade

A Companhia está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Títulos e valores mobiliários	Empréstimos, debêntures e instrumento financeiro derivativo
IGP-M	Contas a receber de clientes	-
TR	Instrumento financeiro derivativo	Financiamento à construção
IPCA	Contas a receber de clientes	-
INCC	Contas a receber de clientes	-

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2017, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2018, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2018 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2017, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2017 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2017. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2018 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva	Taxa anual	Varição	Efeito	Efeito estimado
				no exercício findo em 31/12/17	estimada para 2018 (*)	entre taxas para cada cenário	financeiro total estimado	no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	8.552	(50.554)	(42.002)	9,93%	6,86% (i)	-3,07%	1.289	499
IGPM	31.330	-	31.330	-0,53%	2,40% (i)	2,94%	921	357
TR	10.529	(10.379)	150	0,60%	0,01% (i)	-0,59%	(1)	(1)
IPCA	10.673	-	10.673	2,95%	3,88% (i)	0,93%	99	38
							2.308	893
Cenário I								
CDI	8.552	(50.554)	(42.002)	9,93%	8,58%	-1,35%	567	220
IGPM	31.330	-	31.330	-0,53%	1,80%	2,33%	730	283
TR	10.529	(10.379)	150	0,60%	0,01%	-0,59%	(1)	(1)
IPCA	10.673	-	10.673	2,95%	2,91%	-0,04%	(4)	(2)
							1.292	500
Cenário II								
CDI	8.552	(50.554)	(42.002)	9,93%	10,29%	0,36%	(151)	(59)
IGPM	31.330	-	31.330	-0,53%	1,20%	1,73%	542	210
TR	10.529	(10.379)	150	0,60%	0,01%	-0,59%	(1)	(1)
IPCA	10.673	-	10.673	2,95%	1,94%	-1,01%	(108)	(42)
							282	108

(*) Projeção para o ano 2018.

(i) Dados obtidos no site da BM&F Bovespa.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI e TR, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2018.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais. As tabelas foram elaboradas de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. As tabelas incluem os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2017 até o vencimento contratual, o qual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total Reapresentado
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	26.148	24.396	2.402	4.642	57.588
Passivos não remunerados	4.649	-	-	133.900	138.549
Total	30.797	24.396	2.402	138.542	196.137
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	26.148	24.396	2.402	4.642	57.588
Passivos não remunerados	5.972	-	-	141.580	147.552
Total	32.120	24.396	2.402	146.222	205.140

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência.

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos e financiamentos:

Instrumentos Financeiros	Individual						Consolidado		
	31/12/2017			31/12/2016			31/12/2017		
	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença	Contábil	Justo (*)	Diferença
Cédulas de Crédito bancário (CCB)									
CDI + 1,15% a.a.	40.025	40.025	-	12.268	12.268	-	40.025	40.025	-
Financiamentos à construção									
TR + 13,29% a.a.	10.379	10.379	-	25.028	25.028	-	10.379	10.379	-
Total Geral - (sem custo de captação)	50.404	50.404	-	37.296	37.296	-	50.404	50.404	-

A Administração entende que o valor contábil dos demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado em razão do vencimento de parte substancial dos saldos ocorrerem em datas próximas a dos balanços.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2017, é como segue:

	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Cédulas de Crédito bancário (CCB)		
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15%	12/2019
Financiamentos à construção		
TR + 13,29% a.a.	TR + 13,29%	03/2023

21. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2017 e de 2016, a Companhia realizou a seguintes atividades de investimentos e financiamentos não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado
	2017	2016	2017
Encargos financeiros capitalizados (nota 7)	4.856	825	4.856
Aumento de capital proveniente de capitalização de adiantamentos (nota 14 (a))	-	22.000	-

22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2017, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade civil	Indenizar os segurados e/ou partes especificadas em relação a todas as reclamações de sinistro de Responsabilidade Civil.	19.764
Responsabilidade Civil - D&O (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio dos conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado à empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro V G empresa e A P coletivo	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	5.663
Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	15
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgão de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	39.577

23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

24. Eventos subsequentes

Em 25 de maio de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a emissão pública, pela Companhia, de 6.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirógrafa, com garantia adicional fidejussória prestada pela MRV Engenharia e Participações S.A. A emissão foi realizada em 6 de junho de 2018, no valor total de R\$60.000 e será amortizado em três parcelas anuais e consecutivas sendo a primeira em 06 de junho de 2021, a segunda em 06 de junho de 2022, e a última em 06 de junho de 2023. As Debentures farão jus a remuneração equivalentes a 100,00% CDI acrescidos 1,22% a.a. com pagamentos semestrais, a partir da data de emissão.

Em 30 de junho de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária aumento de capital social da Companhia no valor de R\$ 17.735, representado pela emissão de 11.884.293 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão R\$1,49233057905 por ação a serem integralizadas até 21 de abril de 2019.

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Plano") a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração

criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

25. Aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e autorizadas para divulgação pela diretoria em 28 de agosto de 2020.