

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	7
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	15
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	401.377
Preferenciais	0
Total	401.377
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.308.082	2.375.592
1.01	Ativo Circulante	143.748	97.425
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.841	1.159
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	854
1.01.03	Contas a Receber	110.840	60.033
1.01.03.01	Clientes	110.840	60.033
1.01.04	Estoques	17.024	20.342
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	17.024	20.342
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.155	10.179
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.155	10.179
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.888	4.858
1.02	Ativo Não Circulante	2.164.334	2.278.167
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	333.214	419.115
1.02.01.04	Contas a Receber	82.840	91.586
1.02.01.04.01	Clientes	82.840	91.586
1.02.01.05	Estoques	37.396	88.848
1.02.01.05.01	Estoque de terrenos - Permuta	37.396	88.848
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	95.585	122.261
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	95.585	122.261
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	117.393	116.420
1.02.01.10.04	Outros créditos	92.889	92.914
1.02.01.10.05	Ativo fiscal diferido	6.644	5.801
1.02.01.10.06	Depósitos Judiciais	17.860	17.705
1.02.02	Investimentos	1.814.957	1.841.968
1.02.02.01	Participações Societárias	1.726.647	1.753.658
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	1.726.647	1.753.658
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	88.310	88.310
1.02.03	Imobilizado	7.053	7.362
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.053	7.362
1.02.04	Intangível	9.110	9.722
1.02.04.01	Intangíveis	9.110	9.722

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.308.082	2.375.592
2.01	Passivo Circulante	1.818.744	1.798.516
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.369	9.919
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.369	9.919
2.01.02	Fornecedores	37.281	5.268
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	37.281	5.268
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	36.981	4.791
2.01.02.01.02	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	300	477
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	409.955	398.032
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	409.955	398.032
2.01.05	Outras Obrigações	1.361.139	1.385.297
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.345.641	1.370.984
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.345.641	1.370.984
2.01.05.02	Outros	15.498	14.313
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3.565	3.565
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	6.321	5.178
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	5.612	5.570
2.02	Passivo Não Circulante	151.397	219.444
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	18.228	25.036
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	18.228	25.036
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	18.228	25.036
2.02.02	Outras Obrigações	60.995	118.013
2.02.02.02	Outros	60.995	118.013
2.02.02.02.03	Obrigações sociais e tributárias	5.881	3.947
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	0	6
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	53.541	111.433
2.02.02.02.10	Outras contas a pagar	1.573	2.627
2.02.03	Tributos Diferidos	4.818	5.001
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.818	5.001
2.02.03.01.01	IR e CSLL diferidos	2.829	2.024
2.02.03.01.02	PIS e COFINS diferidos	1.989	2.977
2.02.04	Provisões	67.356	71.394
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	67.356	71.394
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	3.001	3.639
2.02.04.01.06	Provisão para perdas nos investimentos	64.355	67.755
2.03	Patrimônio Líquido	337.941	357.632
2.03.01	Capital Social Realizado	286.646	286.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-48.293	-28.602
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.588	99.588

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.356	53.913
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.686	-27.575
3.03	Resultado Bruto	44.670	26.338
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-46.271	-53.547
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.417	-1.599
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.242	-5.848
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-16.039	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-25
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-22.573	-46.075
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.601	-27.209
3.06	Resultado Financeiro	-18.240	-18.630
3.06.01	Receitas Financeiras	1.116	1.565
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.356	-20.195
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.841	-45.839
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	150	40.290
3.08.02	Diferido	150	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.691	-5.549
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-19.691	-5.549
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,049	-0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	-19.691	-5.549
4.03	Resultado Abrangente do Período	-19.691	-5.549

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.376	3.358
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.098	14.623
6.01.01.01	Lucro líquido nas operações	-19.691	-5.549
6.01.01.02	Depreciação e amortização	922	1.368
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	22.573	46.075
6.01.01.04	Tributos diferidos passivos	-183	20
6.01.01.05	Despesas financeiras	12.053	12.999
6.01.01.06	Valor residual de ativos diferidos baixados	-843	-40.290
6.01.01.08	Provisão para garantias	-1.095	0
6.01.01.09	Provisão para Contigência	-638	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.722	-11.265
6.01.02.01	Contas a receber	-42.061	-29.616
6.01.02.02	Imóveis a comercializar (incluindo terrenos)	54.770	26.863
6.01.02.03	Tributos a recuperar	1.024	1.068
6.01.02.04	Adiantamentos a fornecedores	0	23
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	-56.749	-960
6.01.02.06	Fornecedores	32.190	-177
6.01.02.07	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	-183	-20.589
6.01.02.09	Tributos a recolher	2.384	199
6.01.02.10	Outros Créditos	-160	-16.048
6.01.02.12	Outras contas a pagar	63	27.972
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.057	43.787
6.02.01	Adições aos investimentos	0	514
6.02.02	Provisão para perdas nos investimentos	-3.379	7.936
6.02.03	Adições ao imobilizado	-613	-6
6.02.04	Intangíveis	612	-43
6.02.05	Investimentos	4.437	-6.211
6.02.08	Recursos para futuro aumento de capital	0	-7.540
6.02.09	Antecipação de dividendos	0	49.137
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-5.605	-46.959
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	8.272	18.338
6.03.05	Liquidação de empréstimos e financiamentos	-9.904	-33.921
6.03.06	Pagamento de juros	-5.306	-9.984
6.03.07	Partes relacionadas	1.333	-21.392
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-172	186
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.013	903
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.841	1.089

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.691	0	-19.691
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.691	0	-19.691
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	0	-48.293	99.588	337.941

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	240.494	-265.976	109.070	370.234
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	240.494	-265.976	109.070	370.234
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.549	0	-5.549
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.549	0	-5.549
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	286.646	0	240.494	-271.525	109.070	364.685

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	65.356	53.913
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	66.056	54.716
7.01.02	Outras Receitas	-700	-803
7.01.02.01	(-) Deduções de vendas	-700	-803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.137	-23.584
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-20.449	-25.983
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-237	-1.592
7.02.04	Outros	-13.451	3.991
7.03	Valor Adicionado Bruto	31.219	30.329
7.04	Retenções	-922	-1.365
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-922	-1.365
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	30.297	28.964
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-21.457	-44.510
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-22.573	-46.075
7.06.02	Receitas Financeiras	1.116	1.565
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.840	-15.546
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.840	-15.546
7.08.01	Pessoal	7.454	7.856
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.479	0
7.08.02.01	Federais	1.479	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.598	-17.853
7.08.03.01	Juros	19.356	20.196
7.08.03.02	Aluguéis	242	415
7.08.03.03	Outras	0	-38.464
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.691	-5.549
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.691	-5.549

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.161.862	2.191.801
1.01	Ativo Circulante	1.120.019	1.217.937
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	35.306	10.091
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.086	48.307
1.01.03	Contas a Receber	580.302	561.767
1.01.03.01	Clientes	580.302	561.767
1.01.04	Estoques	434.980	553.331
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	434.980	553.331
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.997	23.188
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.997	23.188
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20.348	21.253
1.01.08.03	Outros	20.348	21.253
1.02	Ativo Não Circulante	1.041.843	973.864
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	614.446	524.042
1.02.01.04	Contas a Receber	310.733	294.662
1.02.01.04.01	Clientes	310.733	294.662
1.02.01.05	Estoques	168.732	95.995
1.02.01.05.01	Imóveis a comercializar	168.732	95.995
1.02.01.07	Tributos Diferidos	7.148	5.968
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.148	5.968
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	69.809	103.898
1.02.01.09.03	Créditos com controladoras	69.809	103.898
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	58.024	23.519
1.02.01.10.05	Outros créditos	33.636	484
1.02.01.10.06	Deposito Judiciais	24.388	23.035
1.02.02	Investimentos	407.377	428.740
1.02.02.01	Participações Societárias	195.657	217.020
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	195.657	217.020
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	211.720	211.720
1.02.03	Imobilizado	10.832	11.279
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.832	11.279
1.02.04	Intangível	9.188	9.803
1.02.04.01	Intangíveis	9.188	9.803

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.161.862	2.191.801
2.01	Passivo Circulante	1.409.547	1.024.262
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	39.736	35.649
2.01.01.01	Obrigações Sociais	39.736	35.649
2.01.02	Fornecedores	67.584	38.150
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	67.584	38.150
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	59.323	30.286
2.01.02.01.02	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	8.261	7.864
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.124.621	767.199
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.124.621	767.199
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	1.124.621	767.199
2.01.05	Outras Obrigações	177.606	183.264
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	72.749	110.714
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	72.749	110.714
2.01.05.02	Outros	104.857	72.550
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	3.565	3.565
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	67.553	33.989
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar	33.739	34.996
2.02	Passivo Não Circulante	365.272	758.691
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	160.907	509.084
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	160.907	509.084
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	160.907	509.084
2.02.02	Outras Obrigações	161.134	203.721
2.02.02.02	Outros	161.134	203.721
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis - espécie	1.126	2.834
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes	142.203	186.306
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e tributárias	14.567	10.255
2.02.02.02.11	Outras contas a pagar	3.238	4.326
2.02.03	Tributos Diferidos	39.456	41.299
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	39.456	41.299
2.02.04	Provisões	3.775	4.587
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.775	4.587
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	3.639	3.639
2.02.04.01.06	Provisões Para Perdas com Investimentos	136	948
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	387.043	408.848
2.03.01	Capital Social Realizado	286.646	286.646
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-48.293	-28.602
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	99.588	99.588
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	49.102	51.216

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	142.695	163.397
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-89.834	-154.216
3.03	Resultado Bruto	52.861	9.181
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.254	-14.759
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.577	-7.442
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.388	-7.463
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-16.289	-247
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	393
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.607	-5.578
3.06	Resultado Financeiro	-39.018	-38.705
3.06.01	Receitas Financeiras	2.921	2.421
3.06.02	Despesas Financeiras	-41.939	-41.126
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.411	-44.283
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-601	37.264
3.08.01	Corrente	-912	-3.414
3.08.02	Diferido	311	40.678
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.012	-7.019
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-21.012	-7.019
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.691	-5.549
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.321	-1.470
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,049	-0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-21.012	-7.019
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-21.012	-7.019
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.691	-5.549
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.321	-1.470

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	16.702	-39.549
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.265	-41.742
6.01.01.01	Lucro líquido nas operações	-21.012	-5.549
6.01.01.02	Depreciação e amortização	1.109	1.570
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	0	-8.478
6.01.01.04	Ajustes a valor presente	-295	0
6.01.01.05	Despesas financeiras	38.585	12.999
6.01.01.06	Valor residual de ativos diferidos baixados	-1.180	-40.183
6.01.01.07	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	0	-1.238
6.01.01.08	Tributos Diferidos Passivos	-1.843	-863
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-3.453	0
6.01.01.10	Provisão para perdas e Distratos	-1.646	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.437	2.193
6.01.02.01	Contas a receber	-32.665	-12.838
6.01.02.02	Imóveis a comercializar (incluindo terrenos)	45.615	72.909
6.01.02.03	Tributos a recuperar	1.191	1.107
6.01.02.04	Adiantamentos a Terceiros	0	-58
6.01.02.05	Outros	-680	-25.026
6.01.02.06	Fornecedores	29.037	-6.810
6.01.02.07	Contas a pagar por aquisição de imóveis - Espécie	-1.311	-21.119
6.01.02.08	Tributos a recolher	9.137	8.161
6.01.02.09	Participação dos acionistas não controladores	-812	-6.151
6.01.02.10	Adiantamentos de clientes	-43.459	-14.499
6.01.02.11	Outras contas a pagar	1.122	6.168
6.01.02.12	Comissões de Vendas a Apropriar	0	349
6.01.02.13	Pagamentos dos tributos	-738	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	32.184	39.917
6.02.01	Adições aos investimentos	21.363	37.336
6.02.02	Provisão para perdas nos investimentos	-808	12.996
6.02.03	Adições ao imobilizado	-662	-91
6.02.04	Intangíveis	615	-43
6.02.05	Partes Relacionadas	0	-3.597
6.02.07	Investimentos financeiros	11.676	2.226
6.02.08	Recursos para futuro aumento de capital	0	4.283
6.02.09	Antecipação de dividendos	0	-13.193
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-33.216	-6.432
6.03.01	Partes Relacionadas	-3.876	0
6.03.02	Empréstimos e financiamentos	-34.857	103.280
6.03.03	Debêntures	0	-9.983
6.03.04	Pagamento de juros	-24.821	-34.247
6.03.05	Liquidação de empréstimos e financiamentos	30.338	-65.482
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	15.670	-6.064
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.637	34.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	35.307	28.358

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632	51.216	408.848
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632	51.216	408.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-19.691	0	-19.691	-1.321	-21.012
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.691	0	-19.691	-1.321	-21.012
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-793	-793
5.06.05	Integralização(redução) de capital	0	0	0	0	0	0	-793	-793
5.07	Saldos Finais	286.646	0	0	-48.293	99.588	337.941	49.102	387.043

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	240.494	-265.976	109.070	370.234	52.958	423.192
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	240.494	-265.976	109.070	370.234	52.958	423.192
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-1.470	-1.470
5.04.09	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.470	-1.470
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.549	0	-5.549	0	-5.549
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.549	0	-5.549	0	-5.549
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-4.681	-4.681
5.06.04	Integralização(redução) do capital	0	0	0	0	0	0	-4.681	-4.681
5.07	Saldos Finais	286.646	0	240.494	-271.525	109.070	364.685	46.807	411.492

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	142.695	163.397
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	159.764	184.798
7.01.02	Outras Receitas	-17.069	-21.401
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-95.657	-133.164
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-80.503	-137.938
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.331	-16.278
7.02.04	Outros	-5.823	21.052
7.03	Valor Adicionado Bruto	47.038	30.233
7.04	Retenções	-1.109	-1.570
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.109	-1.570
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	45.929	28.663
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.921	2.814
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	393
7.06.02	Receitas Financeiras	2.921	2.421
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	48.850	31.477
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	48.850	31.477
7.08.01	Pessoal	19.935	24.326
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.935	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.531	-29.273
7.08.02.01	Federais	6.531	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43.396	43.443
7.08.03.01	Juros	41.939	41.126
7.08.03.02	Aluguéis	1.457	2.317
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.691	-7.019
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	-19.691	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	-5.549
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	-1.470
7.08.05	Outros	-1.321	0
7.08.05.01	Participação de minoritários	-1.321	0

Comentário do Desempenho

Atendendo as disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as reapresentações das Informações Trimestrais da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.(Controladora e Consolidado), bem como o Relatório dos Auditores Independentes sobre as mesmas, na data de 31 de março de 2018. As informações não financeiras da Companhia e de suas controladas, assim como as referentes às expectativas da administração quanto ao desempenho futuro da Companhia e suas controladas serão disponibilizadas oportunamente.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 31 de março de 2018

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em março de 1987, possui Registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), categoria “B”, nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007.

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 9, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; **(c)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(d)** gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; **(e)** realização de serviços de engenharia; e **(f)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

Notas Explicativas

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos "a preço de custo". Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64. Os empreendimentos construídos e/ou em construção no formato de Condomínio, em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, são os seguintes:

- Condomínio Jardim das Acácias - Ed. Antonio Carneiro Leão;
- Condomínio Jardim das Tulipas - Ed. Fernando Correia;
- Condomínio do Ed. Living Tower Andrade Bezerra;
- Condomínio do Ed. Beach Class Ilha do Leite;
- Condomínio do Ed. Beach Class Hotels & Residence;
- Condomínio do Ed. Beach Class Jaqueira Residence;
- Condomínio do Conj. Residencial Pereira de Lucena;
- Condomínio do Ed. Cacilda Porciúncula;
- Condomínio do Ed. Venâncio Barbosa;
- Condomínio Jardim das Orquídeas;
- Condomínio do Ed. Jardins da Ilha;
- Condomínio do Ed. Parque Shopping;
- Condomínio do Ed. Maria Carolina Montenegro.

Posição financeira e Plano estratégico da Administração

Conforme apresentado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2018, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 19.691 e R\$ 21.012, respectivamente, prejuízos acumulados no montante de R\$ 48.293, bem como capital circulante líquido negativo de R\$ 1.674.996 (controladora) e R\$ 289.528 (consolidado). O capital circulante líquido negativo foi causado, substancialmente, pelo descumprimento de indicadores financeiros e operacionais, previstos nas cláusulas contratuais (*covenants*) da escritura das debêntures.

Notas Explicativas

A Administração corrobora que a Companhia: **(i)** apresenta geração consolidada de caixa operacional positiva no período de três meses findo em 31 de março de 2018 no montante de R\$ 15.669 e fluxo de caixa de investimentos de R\$ 32.183, tendo sido utilizados R\$ 63.554 para pagamento de dívidas, incluindo principal e juros, além de terem sido captadas novas dívidas no montante de R\$ 30.338; **(ii)** a Companhia possui imóveis e saldo de contas a receber dados em garantia no montante aproximado de R\$1.317.000 (não auditado) em 31 de março de 2018; **(iii)** em período subsequente, repactuou condições de pagamento de determinados empréstimos (conforme discutido na Nota Explicativa de eventos subsequentes); e **(iv)** os sócios se comprometeram formalmente a aportar recursos financeiros na Companhia, caso seja necessário (com o objetivo de suportar a manutenção de suas atividades operacionais por período não inferior a 12 meses da data de autorização para emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

Dessa forma, a Administração entende que, com o sucesso dessas ações, retomará a posição de equilíbrio econômico, financeiro e de liquidez da Companhia. Adicionalmente, a Administração vem, historicamente, obtendo sucesso nas renegociações com credores, obtendo *waivers* junto às instituições financeiras credoras devido ao não cumprimento de *covenants*, reenquadrando suas operações financeiras de dívida em aberto e respectivas amortizações à disponibilidade e geração de caixa (de forma que a Companhia tenha capacidade de pagamento e cumprimento dos termos contratuais dos empréstimos).

Além disso, as condições mercadológicas, segundo a Administração, corroboram para o ambiente de retomada de lançamentos, aumento de faturamento, geração de fluxos de caixa e redução nas taxas de juros de empréstimos e financiamentos.

Dessa forma, o plano de negócio elaborado pela Administração leva em consideração o processo de reestruturação operacional e financeira que vem sendo conduzido e discutido anteriormente, a fim de adequar estrutura operacional da Companhia, seu nível de endividamento e estrutura de capital a um novo modelo de negócios.

O referido planejamento (suportado pelo reenquadramento suas operações financeiras de dívida em aberto e respectivas amortizações à disponibilidade e geração de caixa), leva em consideração julgamentos e premissas da Administração nas projeções, considerando suas operações atuais e cenários alternativos futuros. As projeções foram elaboradas em base mensal e segregadas entre o fluxo de caixa das atividades operacionais e de financiamento com data base em 31 de março de 2018, considerando também informações públicas e privadas de fontes confiáveis (dentre elas o Estudo de Dimensionamento de Demanda elaborado por terceiro especializado).

Em relação ao VGV, as projeções realizadas pela Administração estão aderentes à capacidade de absorção indicada para 2019 e 2020 pelo referido estudo de dimensionamento de demanda, sendo inferiores em 15% ao VGV potencial estimado da Companhia pelo terceiro especializado para o exercício de 2020.

Notas Explicativas

O potencial estimado pela Companhia de captura da demanda de novos empreendimentos nos mercados onde opera é, a saber: **i)** Recife; **ii)** Salvador; **iii)** Fortaleza; **iv)** Natal; e **v)** Maceió, tendo sido avaliado pela Administração a partir de seu *market share* histórico e da estimativa de aumento da população e domicílios por faixa de renda em cada região mencionada (estando o VGV projetado consistente com a avaliação da capacidade de absorção definida com base na estimativa realizada pelo terceiro especializado). Por fim, a Administração da Companhia espera obter ganho de *market share*, a partir do exercício de 2021, em detrimento de outros players de mercado.

De acordo com estimativas de agentes de mercado (com base em informações públicas disponíveis de players comparáveis), há expectativa de retomada do setor de incorporação imobiliária a partir de 2019, cuja expectativa e curva de crescimento foi considerada pela Administração na estruturação das projeções de fluxos de caixa (apesar de poder haver diferença temporal entre a curva de retomada em cada mercado (cidade e Estado), sendo essa uma indicação generalista de tendência dos mercados onde os players comparáveis atuam – com range de crescimento de receita esperado entre 7,2% a 66,2% para 2020 e queda de 2,4% a aumento de 35% em 2021 – de acordo com Capital IQ.

O EBITDA projetado apresenta margens que atingem em 2020, nos cenários considerados, range de 21,4% a 26,8%, suportados pelo desempenho histórico da Companhia (uma vez que esta já operou com margem EBITDA de 34% no passado). A diferença entre as margens projetadas para 2020 correspondem a eventuais despesas não recorrentes em função da reestruturação e reperfilamento do endividamento, assim como realização de despesas relacionadas à reestruturação do nível de governança. Quando comparado ao benchmark de margem máxima observável em participantes de mercado, as margens EBITDA estimadas pela Companhia se mostraram inferiores às máximas já observadas.

No fluxo de financiamento projetado para o cenário em que a Administração considera a renegociação do endividamento, houve alteração em 73% dos contratos no sentido de redimensionar e prologar a amortização do principal. Dessa forma, neste cenário elaborado pela Administração (que consideram a realização das ações planejadas em relação à reestruturação financeira e operacional), a Companhia não apresenta saldo de caixa acumulado negativo relevante em um horizonte projetivo de 12 meses a partir de 31 de março de 2018.

2. Apresentação das informações financeiras e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas

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").

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas em um único conjunto.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As informações financeiras intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações financeiras intermediárias.

Em 09 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias anuais individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras intermediárias consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir.

Nas informações financeiras intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

As informações financeiras intermediárias de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial, são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional da Companhia e uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das informações financeiras intermediárias.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das informações financeiras intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;

Notas Explicativas

- b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- c) Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.
- e) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento: Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Notas Explicativas

Método da renda | Capitalização direta - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxas de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

- f) Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

(a) Ativos financeiros não derivativos – Classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

Notas Explicativas

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

(b) Passivos financeiros não derivativos – Classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivo.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos – Reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

3.3. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15

3.4. Imóveis a comercializar

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

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das informações financeiras intermediárias, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

Notas Explicativas

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mensuradas, pela Companhia e suas controladas, pelo custo de aquisição, no reconhecimento inicial e, subsequentemente, por seu valor justo. As alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

Os contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

Notas Explicativas

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As demais controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Regime Especial de Tributação – (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

3.13. Impostos e contribuições diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Notas Explicativas

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento, dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros "efetiva" descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a "média aritmética simples" da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do A.V.P.

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de contratos com clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

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

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

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

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Notas Explicativas

Nas vendas de **unidades não concluídas**, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

Notas Explicativas

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas esperadas com créditos. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vem sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "*impairment*", afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

Notas Explicativas

- (ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de “*impairment*”, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado no balanço patrimonial.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnicos, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no período findo em 31 de março de 2018 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.18. Informação por segmento

As informações financeiras intermediárias são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como incorporação imobiliárias e prestação de serviço de condomínios.

3.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

3.20. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 16.

3.21. Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das informações financeiras intermediárias conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.22. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações de normas

Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48)

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros

(CPC 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração (CPC 38 – Instrumentos financeiros) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia adotou a nova norma em 1º de janeiro de 2018 e não efetuou reapresentação de informações comparativas.

Notas Explicativas

As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (CPC 39) – Instrumentos Financeiros: Apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

i) Classificação e mensuração

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/CPC 38. Não foi identificado pela Companhia e suas subsidiárias impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

ii) Redução ao valor recuperável

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, o CPC 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

Notas Explicativas

IFRS 15 – Receita de contratos com clientes (CPC 47)

A IFRS 15 (CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos: **(1)** identificação dos contratos com os clientes; **(2)** identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos; **(3)** determinação do preço da transação; **(4)** alocação do preço da transação à obrigação de performance previstas nos contratos e **(5)** reconhecimento da receita quando a obrigação de performance é atendida. A nova norma substitui o IAS 11 – Contratos de construção, o IAS 18 – Receitas e correspondentes interpretações.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “*Percentage of Completion Method (POC)*”.

Pronunciamentos contábeis a serem adotados a partir de 1º de janeiro de 2019:

As normas e interpretações novas e alteradas que são emitidas, mas ainda não estão em vigor, até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia estão divulgadas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações, se aplicáveis, quando se tornarem efetivas

IFRS 16 – Arrendamentos (CPC 6 (R-2))

Em julho de 2014, o IASB emitiu o IFRS 16, que substitui o IAS 17, sendo essa norma aplicável para os períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, e deliberado pela CVM em 21 de dezembro de 2017.

A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, exigindo que os arrendatários reconheçam os ativos e passivos decorrentes dos contratos de arrendamento, exceto contratos de curto prazo, ou seja de 12 meses ou menos, ou contratos em que o ativo subjacente seja de baixo valor. Ainda, a nova norma prevê que o arrendatário deve aplicar este pronunciamento a seus arrendamentos de duas formas:

- (i)** Retrospectivamente, a cada período anterior, apresentado de acordo com o IAS 8/CPC 23 (Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro); ou
- (ii)** Retrospectivamente, com efeito cumulativo da aplicação inicial deste pronunciamento,

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas decidiram adotar o IFRS16 (CPC 06 (R2)) de forma retrospectiva, com efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido na data da aplicação inicial, ou seja, 1º de janeiro de 2019. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas decidiram aplicar determinados expedientes práticos permitidos na adoção inicial da norma, tais como: **(i)** não reavaliação de contratos de arrendamento mercantil financeiro anteriormente reconhecidos de acordo com o CPC 06 (IAS 17) e a ICPC 03 (IFRIC 4); **(ii)** exclusão de contratos de arrendamentos com vencimento nos próximos doze meses, sem provável intenção de renovação; e **(iii)** não aplicação dessa nova norma a contratos que não foram anteriormente identificados como contendo arrendamento, utilizando o CPC 06 (IAS 17) e a ICPC 03 (IFRIC 4).

A Companhia e suas controladas possuem contratos de arrendamentos operacionais nos quais atuam como arrendatárias referentes à imóveis, sendo que atualmente esses contratos são reconhecidos como arrendamentos operacionais, sendo os pagamentos contabilizados de forma linear ao longo do prazo do contrato. A Companhia e suas controladas concluíram o estudo dos impactos dessa nova norma nas demonstrações financeiras, que incluiu: **(i)** uma estimativa do prazo de arrendamento, considerando período não cancelável e os períodos cobertos por opções de extensão do prazo do contrato, quando o exercício depende apenas da Companhia ou suas controladas e esse exercício é razoavelmente certo; **(ii)** revisão detalhada da natureza dos diversos contratos de arrendamento inerentes às suas operações; **(iii)** utilização de determinadas premissas para calcular a taxa de desconto, que foi baseada na taxa incremental de juros para o período do contrato; dentre outras.

A adoção inicial acarretará em um aumento aproximado de R\$ 2.900 no total de ativos e passivos, em decorrência do reconhecimento do direito de uso sobre o total arrendado e do passivo de arrendamento mercantil, respectivamente.

O aumento do passivo de arrendamento devido ao reconhecimento do direito de uso dos ativos resulta em um aumento na dívida líquida da Companhia, sendo a depreciação e os juros reconhecidos na demonstração do resultado como uma substituição das despesas de arrendamento operacional (“aluguel”), no valor aproximado de R\$ 1.540, também resultando em impacto positivo no EBITDA – Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (“não auditado”), bem como impacto em determinados indicadores financeiros da Companhia, além de aumento correspondente no caixa líquido gerado pelas atividades operacionais reportadas nos fluxos de caixa.

Para os valores dos arrendamentos de curto prazo e de ativo de baixo valor será mantida a prática contábil de apuração e reconhecimento como despesa em base linear ao longo do prazo do arrendamento.

Notas Explicativas

Outras alterações

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas:

- **Interpretação IFRIC 23** – Incerteza sobre o tratamento do imposto de renda – A interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:
 - Se a Entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
 - As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
 - Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
 - Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A Entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição. A Companhia e suas controladas adotarão a interpretação a partir da data em que entrar em vigor.

Não há outras normas IFRS que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia e suas controladas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Caixa	741	741	1.908	1.918
Bancos	131	418	21.974	8.173
Certificado de depósito bancário – CDB (a)	132	-	10.587	-
Outros ativos financeiros	837	-	837	-
	1.841	1.159	35.306	10.091

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI (2017, 75% a 98% do CDI). A administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

Notas Explicativas

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Certificado de depósito bancário – CDB (a)	-	-	27.086	38.761
	-	-	27.086	38.761

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 95% do CDI (75% a 100% do CDI em 2017). Essa aplicação está vinculada a contratos de empréstimos sendo utilizada apenas utilizada para liquidação de dívida ou para resgate com autorização da Instituição Financeira.

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Unidades em construção	1	-	228.448	203.515
Unidades concluídas	5.809	5.887	440.124	491.897
Venda de terreno	92.544	91.906	122.639	120.246
Venda de participação societária	111.966	54.571	111.119	54.732
Prestação de serviços	3.718	4.624	11.535	12.441
Outros contas a receber	9.367	9.366	30.903	29.272
Direitos creditórios (a)	-	14.990	-	-
Perda estimada com crédito (PEC)	(29.725)	(29.725)	(28.079)	(29.725)
Provisão para distratos	-	-	(24.242)	(24.242)
Ajuste a valor presente ("AVP") - Clientes	-	-	(1.412)	(1.707)
Total	193.680	151.619	891.035	856.429
Circulante	110.840	60.033	580.302	561.767
Não circulante	82.840	91.586	310.733	294.662

(a) Refere-se à aquisição de direitos creditórios junto às Sociedades de Propósitos Específicos (SPE), formalizadas em 2009 e 2010 por meio de operação com a Caixa Econômica Federal e vinculada à emissão de debêntures (vide Nota Explicativa nº 11).

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – (IGP-M) ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado consolidado foi de R\$ 544 (R\$ 1.286 em 31 de março de 2017) e as taxas de descontos utilizadas foram de 8,14% a.a. (7,67% a.a. em 31 de março de 2018).

Notas Explicativas

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Vencidas				
Até 60 dias	777	1.635	30.807	50.415
De 61 a 90 dias	2	40	4.958	10.604
De 91 a 180 dias	58	34	30.882	51.876
Acima de 180 dias	3.765	3.820	139.411	101.738
Contas a receber contábil	4.602	5.529	206.058	214.633
A vencer				
Até 01 ano	152.937	92.746	537.334	492.233
Acima de 01 a 03 anos	43.170	58.040	201.376	205.237
Acima 03 anos	22.696	25.029	-	-
Contas a receber contábil	218.803	175.815	738.710	697.470
PECLD	(29.725)	(29.725)	(28.079)	(29.725)
Provisão para distratos	-	-	(24.242)	(24.242)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.412)	(1.707)
	(29.725)	(29.725)	(53.733)	(55.674)
Total	193.680	151.619	891.035	856.429

Em 31 de março de 2018, do total de títulos vencidos, 67% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa para distratos no período findo em 31 de março de 2018 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(27)	(52)
Adições	(29.698)	(53.915)
Reversões	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(29.725)	(53.967)
Adições	-	-
Reversões	-	1.646
Saldo em 31 de março de 2018	(29.725)	(52.321)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	1.500	1.500	214.408	229.214
Imóveis em construção	-	-	100.964	153.929
Terrenos para futuras incorporações	52.920	107.690	221.669	9.464
Materiais	-	-	1.658	2.255
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.000	198.152
Estoque - Reversão custo distrato	-	-	15.011	15.011
Juros capitalizados	-	-	42.002	41.301
Imóveis a comercializar	54.420	109.190	603.712	649.326
Circulante	17.024	20.342	434.980	553.331
Não circulante	37.396	88.848	168.732	95.995

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A seguir demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de março de 2018 e de 31 de dezembro de 2017:

	Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017
Saldo nos estoques no início do exercício	41.152	41.994
Juros incorridos no exercício	27.386	33.071
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(26.532)	(33.913)
Saldo nos estoques no fim do exercício	42.006	41.152

8. Partes relacionadas

Na condução normal dos negócios a Companhia faz as transações financeiras com suas controladas gerenciando a sobra e necessidade de caixa. Os recursos são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses saldos de mútuos ativos e passivos não possuem datas de vencimento específicas, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários.

Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo	54.056	53.436	-	35.073
Conta corrente com parceiros	41.529	68.825	69.809	68.825
Total de ativo não circulante	95.585	122.261	69.809	103.898
Passivo circulante				
Contratos de mútuo	1.297.067	1.300.560	6.590	39.379
Conta corrente com parceiros	48.574	70.424	66.159	71.335
Total de Passivo circulante	1.345.641	1.370.984	72.749	110.714

8.1. Contratos de mútuo

Ativo não circulante	Controlada		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	9.063	-	-	-
MD Imóveis Ltda.	468	599	-	10.302
MD PE Litorânea Construções Ltda.	17.754	32.145	-	-
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	-	-	-	3.556
MD PE Planície Construções Ltda.	412	309	-	-
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	-	-	-	13.539
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	2.494	2.430	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	7.052	8.446	-	-
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	1.525	1.956	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	14.999	5.792	-	5.792
Outras partes relacionadas	289	1.759	-	1.884
Total	54.056	53.436	-	35.073

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	6.615	6.615	-	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	57.127	57.131	-	-
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	8.080	8.086	-	-
MD RN Grilo Construções Ltda.	16.260	15.989	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	721	721	-	-
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	8.659	8.659	-	-
MD RN Life Construções SPE Ltda.	4.165	4.167	-	-
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	12.741	12.741	-	-
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	171	-	-	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	15.686	15.687	-	-
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	15.109	15.109	-	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	11.084	11.084	-	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	12.931	12.933	-	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	27.782	27.784	-	-
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	26.327	26.353	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	38.049	38.141	-	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	403	403	-	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	13.289	13.291	-	-
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	18.093	18.094	-	-
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	10.361	10.361	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	13.448	13.448	-	-
MD PE Exata Grand Vitta Ltda.	584	584	-	-
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	17.871	17.898	-	-
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	40.908	40.907	-	-
MD CE Amazonas Construções Ltda.	13.747	13.749	-	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	35.120	35.121	-	-
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	27.747	27.761	-	-

Notas Explicativas

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
MD RN Vadir Gurgel Construções SPE Ltda.	52.414	52.417	-	-
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	12.426	12.491	-	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	21.258	21.261	-	-
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	17.733	21.753	-	-
MD PE Recife Construções Ltda.	1075	409	-	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	17.531	17.139	-	-
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	2.723	2.506	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	34.574	34.616	-	-
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	3.779	5.846	-	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	15.857	15.884	-	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções Ltda.	91	91	-	-
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	19.260	19.270	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	20.046	20.047	-	-
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	26.305	28.270	-	-
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	50.145	50.381	-	-
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	14.868	14.626	-	-
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	25.418	22.329	-	-
MD AL Life Construções SPE Ltda.	15.196	14.729	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	-	-	-	3.170
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	4.220	3.979	-	-
MD Service Ltda.	77	3.575	-	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	33.668	36.562	-	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	47.165	44.880	-	-
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	5.266	5.599	-	-
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	17.669	17.015	-	-
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	21.884	18.563	-	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	15.835	15.866	-	-
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	3.556	3.556	-	5.274
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	5.548	3.992	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	80.220	80.000	-	-
MD CE Castelhão Construções SPE Ltda.	10.124	9.940	-	-
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	38.306	36.616	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	10.291	8.299	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	23.766	23.766	-	-
MD PE Sertânia Construções Ltda.	9.409	6.075	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	15.703	17.914	-	-
MD RN Hellen Costa Construções Ltda.	210	210	-	-
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	14.144	13.539	-	5.406
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	47.479	45.426	-	-
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	58.063	59.658	-	-
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	6.394	6.408	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	-	-	-	1.266
MD CE Acácias Construções Ltda.	3.093	2.337	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	5.869	5.390	-	-
Outras partes relacionadas	181	250	-	-
MD CE Therbege	5.952	-	-	-
MD MRV PE Mar de Espanha Ltda	400	-	-	-
MD PE Life Ltda	-	1.045	-	1.045
MD PE Parque das Graças Ltda	-	707	-	707
MD PE Vila Natal Construções	-	2.267	-	2.267
MD Polidoro Construções SPE Ltda	939	-	-	-
MD Praia de Piedade Ltda	-	8.147	-	8.147
MD RN Aurea Guedes Construções	833	-	-	-
MD RN MRV Parque Nova Europa	-	1.153	-	1.153
MRV MD Novo Jabotão Inc. Ltda	-	4.344	-	4.344
Global MD Carlos Gondim Empreendimentos	2.601	2.608	2.601	2.608
Global MD Natal Brisa Condomínio	3.939	3.939	3.939	3.939
Outros empreendimentos	486	53	50	53
	1.297.067	1.300.560	6.590	39.379

Notas Explicativas

8.2. Contrato de aluguel

Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se localiza suas instalações, sendo o custo mensal de R\$ 109 em 2018 (R\$ 79 em 2017), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é indeterminado, reajustado em março de 2018. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

A Companhia utiliza ainda outros imóveis de empresas relacionadas de acionista controlador através de contrato de comodato referente as seguintes imóveis:

- a) Loja 01 na Torre ITC Central Park I, situado na Rua Ari Barroso, nº 70, Bairro Papicu, Zona de Fortaleza-CE. Esse contrato tem vigência até 04/09/2023;
- b) Empreendimento Condomínio Residencial Evolution, localizado na Av. Gal. Luiz de França Albuquerque, antiga AL 101 – Norte, nº 2650, bairro de Jacarecica, Maceió – AL. Esse contrato tem vigência até 31/12/2022;
- c) Salas comerciais do International Trade Center Salvador. Esse contrato tem vigência até 31/12/2024.

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os saldos de “Adiantamentos a parceiros de negócios” referem-se aos aportes realizados pela Companhia para aplicação em empreendimentos com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários), em montantes superiores à participação da Companhia nesses empreendimentos. As conduções previstas em cada contato variam, podendo ser realizados através da geração de caixa desses empreendimentos, durante e ao final da execução dos projetos ou vencimento estabelecido em contrato. Geralmente são corrigidos pelo I-GPM e ou CDI.

Os saldos estão apresentados a seguir:

Ativo não circulante	Controlada		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
MD PE Praia de Piedade Ltda.	-	2.828	-	2.828
MD RN MRV Nova Avenida Construções SPE Ltda.	-	11.093	-	11.093
MRV MD PE Timbi Construções SPE Ltda.	-	10.742	-	10.742
MRV MD Vila das Videiras Incorporações Ltda.	-	3.862	-	3.862
MD GL Alameda Construções Ltda	1.976	-	19.676	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	165	63	165	63
Imobiliária Moura Dubeux Ltda.	2.648	2.484	2.648	2.484
Moura Comércio de Derivados de Petróleo Ltda.	12.625	12.604	22.944	12.604
Arraial Eventos Ltda.	106	-	106	-
CIA Siderúrgica Suape S.A.	2.169	2.135	2.169	2.135
MD PE Coral Ltda.	4.094	4.087	4.094	4.087
Empreendimentos Pau D'arco Ltda.	291	291	291	291
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	16.146	16.037	16.146	16.037
Outras partes relacionadas	1.309	2.599	1.570	2.599
Total	41.529	68.825	69.809	68.825

Notas Explicativas

Passivo circulante	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Global MD Natal Brisa Condomínio Clube Empreend. S.A.	-	1.266	-	1.266
MRV MD PE Timbi Construções SPE Ltda.	-	9.540	-	9.540
MRV MD Vila das Videiras Incorporações Ltda.	-	2.292	-	2.292
MD RN Nova Avenida Construções Ltda.	-	9.972	-	9.972
Gustavo José Moura Dubeux	24.291	24.252	24.291	24.252
Aluísio José Moura Dubeux	12.965	14.069	12.965	14.069
Marcos José Moura Dubeux	7.973	8.078	7.973	8.078
MD Hotéis S.A.	694	693	694	-
MJMD Empreendimentos Ltda.	-	-	967	-
MD PE Novo Horizonte Construções Ltda.	-	-	16.146	-
Outras partes relacionadas	2.651	262	3.123	1.866
Total	48.574	70.424	66.159	71.335

8.4 Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou, nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, R\$ 966 no período findo em 31 de março de 2018 (individual e consolidado), correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários. A Companhia não possui pessoal-chave que não seja estatutário, e também não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo.

8.5 Dividendos a pagar

Em 31 de março de 2018 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía saldo a pagar a seus acionistas controladores o montante de R\$ 3.565, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Aluísio José Moura Dubeux	1.099	1.099	1.099	1.099
Gustavo José Moura Dubeux	989	989	989	989
Marcos José Moura Dubeux	1.477	1.477	1.477	1.477
Total	3.565	3.565	3.565	3.565

9. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Controladas	1.605.598	1.615.843	-	-
Coligadas	33.754	50.520	106.663	128.026
Juros capitalizados (i)	87.294	87.295	88.994	88.994
	1.726.646	1.753.658	195.657	217.020
(-) Provisão para perdas em investidas (ii)	(64.355)	(67.755)	(136)	(948)
Saldo líquido de investimentos	1.662.291	1.685.903	195.521	216.073

- (i) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica “Estoques”;

Notas Explicativas

- (ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda de investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.972.621	274.833
Adições	38.249	-
AFACs	(62.818)	(4.302)
Baixas	(188.995)	(30.391)
Resultado de equivalência patrimonial	(21.437)	(1.603)
Outros	(51.717)	(22.464)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.685.903	216.073
AFACs	515	(14.673)
Baixas	(6.678)	(6.691)
Resultado de equivalência patrimonial	(22.573)	-
Outros	5.124	812
Saldo em 31 de março de 2018	1.662.291	195.521

Notas Explicativas

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de março de 2018 e de 31 de dezembro de 2017 e principais informações:

	31/03/2018							
Investimentos	Balanco patrimonial				Resultado	AFAC	Investimento (Perda com investimento)	Equivalência patrimonial
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Empresas controladas:								
MD Colonial Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	100%	71.682	(280)	(71.401)	4	489	71.401	4
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	100%	52.592	(5.402)	(47.190)	(88)	5.318	47.190	(88)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	100%	161.660	(115.075)	(46.586)	7.121	-	46.586	7.121
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	100%	67.471	(22.143)	(45.328)	3.271	6.542	45.328	3.271
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	100%	42.818	(808)	(42.011)	(24)	644	42.011	(24)
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91%	42.080	(3.194)	(38.886)	0	5	35.386	0
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	100%	39.484	(6.222)	(33.262)	33	5.697	33.262	33
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	50%	255.549	(191.309)	(64.239)	6.513	3.170	32.120	3.256
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	100%	27.870	(431)	(27.440)	12	361	27.440	12
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	100%	35.128	(8.853)	(26.275)	48	8.670	26.275	48
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	100%	49.057	(24.313)	(24.744)	21	10.053	24.744	21
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	100%	39.051	(15.106)	(23.946)	313	12.472	23.946	313
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	100%	30.011	(6.619)	(23.392)	(116)	6.420	23.392	(116)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	100%	19.439	(246)	(19.193)	31	168	19.193	31
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	100%	84.833	(66.272)	(18.561)	(1.535)	65.062	18.561	(1.535)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	100%	18.231	(699)	(17.532)	4	659	17.532	4
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	100%	17.934	(671)	(17.263)	1.147	-	17.246	1.146
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	100%	18.633	(2.148)	(16.485)	(14)	1.968	16.485	(14)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	100%	31.951	(16.615)	(15.335)	276	6.958	15.335	276
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	100%	18.041	(2.799)	(15.242)	46	2.513	15.242	46
MD RN Grilo Construções Ltda.	100%	16.970	(1.846)	(15.124)	3	1.278	15.124	3
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	100%	19.694	(4.625)	(15.069)	184	4.406	15.069	184
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	100%	26.049	(11.089)	(14.960)	728	10.090	14.960	728
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	100%	88.126	(73.388)	(14.738)	4.033	1.426	14.737	4.032
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	126.908	(112.191)	(14.716)	464	15.112	14.716	464
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	100%	27.266	(12.938)	(14.329)	(17)	12.292	14.329	(17)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	100%	15.140	(1.545)	(13.595)	1	1.544	13.595	1
MD Imóveis Ltda.	76%	41.461	(23.630)	(17.831)	(37)	156	13.554	(28)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	100%	13.895	(471)	(13.424)	(0)	465	13.424	(0)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	100%	27.021	(13.756)	(13.265)	(41)	11.640	13.265	(41)
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	100%	13.506	(352)	(13.154)	(349)	327	13.154	(349)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	100%	13.418	(302)	(13.115)	1	277	13.115	1
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	100%	13.257	(204)	(13.053)	(0)	152	13.053	(0)
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	100%	67.586	(54.548)	(13.038)	844	13.433	13.038	844
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	100%	12.791	(62)	(12.729)	0	62	12.729	0
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	100%	15.001	(2.858)	(12.143)	(143)	2.664	12.143	(143)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	100%	17.700	(5.822)	(11.878)	770	4.951	11.878	770
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	100%	11.361	(101)	(11.260)	20	74	11.260	20

Notas Explicativas

31/03/2018								
Investimentos	Particip.	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		(%)	Ativo	Passivo				
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	100%	28.179	(17.570)	(10.610)	(1.213)	511	10.610	(1.213)
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	100%	16.140	(5.742)	(10.397)	8	5.227	10.397	8
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	100%	10.423	(39)	(10.384)	0	39	10.384	0
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50%	149.796	(131.508)	(18.288)	(4.042)	5.411	9.144	(2.021)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	100%	18.671	(9.609)	(9.062)	331	4.031	9.061	331
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	100%	9.060	(88)	(8.972)	(2)	85	8.972	(2)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	100%	33.771	(25.247)	(8.524)	865	5.811	8.524	865
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	100%	13.137	(4.656)	(8.481)	194	3.725	8.481	194
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	100%	8.447	(175)	(8.272)	0	152	8.272	0
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	100%	17.004	(8.779)	(8.225)	533	4.363	8.225	533
MD AL Life Construções SPE Ltda.	100%	22.758	(15.028)	(7.731)	581	5.560	7.731	581
MD PE Residencial Construções Ltda.	100%	39.010	(31.564)	(7.446)	828	210	7.446	828
MD PE Aquarela Construções Ltda.	100%	7.249	(535)	(6.714)	-	-	6.707	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	100%	120.941	(115.320)	(5.621)	3.513	22.991	5.621	3.513
MD Service Ltda.	100%	9.571	(4.193)	(5.378)	7	3.420	5.378	7
MD PE Litorânea Construções Ltda.	100%	131.839	(126.616)	(5.223)	(356)	86.006	5.223	(356)
MD CE Acácias Construções Ltda.	100%	19.001	(14.412)	(4.588)	(1.547)	217	4.588	(1.547)
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	99%	10.963	(6.532)	(4.431)	(47)	2.209	4.388	(46)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	100%	4.278	(87)	(4.191)	0	87	4.191	0
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	100%	7.192	(3.350)	(3.842)	(12)	3.226	3.842	(12)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	100%	21.396	(17.664)	(3.732)	2	17.581	3.732	2
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	100%	4.108	(504)	(3.604)	36	22	3.604	36
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	100%	35.889	(33.974)	(1.915)	12	33.859	1.913	12
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	100%	19.787	(18.001)	(1.786)	(1.786)	3.318	1.784	(1.784)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	100%	2.221	(696)	(1.525)	0	590	1.525	0
MD PE Shopping Park Ltda.	50%	5.462	(2.617)	(2.846)	(110)	-	1.423	(55)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	100%	8.767	(7.587)	(1.180)	(72)	4.346	1.178	(72)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	100%	1.228	(170)	(1.058)	0	66	1.058	0
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	100%	10.471	(9.592)	(880)	5	3.769	877	5
MD RN Alamenda Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	752	(81)	(671)	3	46	671	3
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	100%	39.000	(38.449)	(551)	925	9.528	551	925
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	100%	8.658	(8.118)	(540)	0	1.420	540	0
MD RN Empresarial Capim Macio Construções SPE Ltda.	100%	480	(2)	(478)	(0)	2	478	(0)
MD PB Altiplano Nobre Incorporações SPE Ltda.	100%	507	(40)	(467)	-	40	467	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	100%	412	(29)	(383)	-	29	383	-
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	100%	1.758	(1.451)	(306)	7	1.320	306	7
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	100%	336	(45)	(291)	(14)	23	291	(14)
MD RN Patriot Residence Construções Ltda.	100%	281	(17)	(264)	-	(4)	264	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	78.646	(54.980)	(23.666)	360	-	237	4
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	100%	255	(94)	(161)	-	90	161	-
MD RN Andrie Lopes Construções SPE Ltda.	100%	242	(102)	(140)	-	101	140	-
MD RN Patriot Center Construções Ltda.	100%	151	(35)	(116)	(0)	35	116	(0)
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	100%	107	(55)	(52)	2	54	52	2
MD PE Solar Construções Ltda.	100%	1.923	(1.903)	(21)	(11)	2	21	(11)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	100%	19	(4)	(14)	(1)	4	14	(1)

Notas Explicativas

Investimentos	31/03/2018							
	Balço patrimonial				Resultado	AFAC	Investimento (perda com investimento)	Equivalência patrimonial
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE São Pedro Construções Ltda.	100%	28	(18)	(10)	-	-	10	-
MD PE Residencial Monteiro Construções SPE Ltda.	100%	10	(0)	(10)	-	0	10	-
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	100%	11	(1)	(10)	-	1	10	-
MD RN Dunas Empreendimentos Ltda.	100%	308	(299)	(9)	-	298	9	-
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	100%	35	(27)	(9)	(0)	19	9	(0)
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	100%	15	(6)	(8)	0	5	8	0
MD PE Campus Construções Ltda.	100%	10	(2)	(8)	(2)	2	8	(2)
MD PE Alameda Imperial Ltda.	100%	19	(14)	(5)	-	14	5	-
MD PE Aeroclube Construções Ltda.	50%	78	(68)	(9)	-	68	5	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	67%	3.309	(3.302)	(7)	-	1.792	5	-
Clic Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	100%	40	(35)	(5)	(0)	35	5	(0)
MD PE Solaris Construções Ltda.	50%	21	(14)	(7)	(0)	14	4	(0)
CIS - Complexo Intermodal Suape Ltda.	60%	10	(4)	(6)	-	4	4	-
MD Artefatos de Alumínio S.A.	100%	11	(9)	(2)	35	9	2	35
SPE Lote 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	20	-	(20)	-	-	0	-
SPE Lote 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	26	(6)	(20)	-	-	0	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	0%	50.339	(40.628)	(9.711)	(998)	2.792	-	-
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	-	-	-	-	-	-	-
Outros	n/a	-	-	-	-	2.056	12	(2.183)
Total investimentos (empresas controladas)						454.153	1.010.893	18.845

Investimentos	31/03/2018							
	Balço patrimonial				Resultado	AFAC	Investimento (perda com Investimento)	Equivalência patrimonial
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
Empresas coligadas:								
Novo Recife Empreendimentos Ltda. (a)	33%	n/a	n/a	n/a	n/a	11.208	33.121	n/a
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	0%	n/a	n/a	n/a	n/a	57.497	n/a	n/a
Juros capitalizados - Novo Recife	n/a	-	-	-	-	-	66.839	-
Juros capitalizados - MD BA Ondina	n/a	-	-	-	-	-	20.456	-
Total coligadas (empresas controladas)						68.705	120.416	-

Notas Explicativas

31/03/2018								
Perdas com Investimentos	Balço Patrimonial						Investimento (perda com Investimento)	Equivalência patrimonial
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC		
MD PE Sertânia Construções Ltda.	100%	42.976	(64.527)	21.551	1.253	7.697	(21.550)	1.253
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	100%	64.686	(82.839)	18.153	2.389	1.294	(18.099)	2.382
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	100%	18.807	(22.771)	3.964	248	5.507	(3.960)	247
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	100%	21.708	(25.070)	3.362	(69)	24.143	(3.359)	(69)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	100%	428	(3.373)	2.944	(20)	1	(2.941)	(20)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	100%	40.371	(43.126)	2.755	(71)	18.895	(2.755)	(71)
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2	(1.841)	1.839	1	32	(1.837)	1

31/03/2018								
Perdas com Investimentos	Balço Patrimonial						Investimento (perda com Investimento)	Equivalência patrimonial
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC		
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	100%	11.054	(12.765)	1.711	(776)	1.279	(1.709)	(776)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	100%	48	(1.650)	1.602	0	2	(1.601)	0
MD PE Madalena SPE Ltda.	100%	486	(1.928)	1.442	(29)	32	(1.441)	(29)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50%	8.085	(10.913)	2.827	1.127	5.272	(1.414)	564
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	100%	15	(1.320)	1.305	-	5	(1.304)	-
MD PE Pina Construções Ltda.	100%	687	(1.219)	533	2	22	(532)	2
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	100%	49	(411)	363	0	4	(362)	0
MD PE HPBV Ltda.	99%	2.132	(2.411)	279	130	47	(275)	128
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	100%	19	(288)	269	0	5	(269)	0
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50%	857	(1.386)	529	-	1.258	(264)	-
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	99.158	(124.894)	25.737	3.434	-	(257)	34
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	130.204	(142.454)	12.250	2.615	-	(122)	26
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	100%	29	(122)	93	(0)	98	(93)	(0)
MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	100%	1.871	(1.924)	53	(94)	13	(53)	(94)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1%	62.917	(67.500)	4.583	173	-	(46)	2
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	100%	2.322	(2.365)	43	119	2.181	(43)	119
MD CE Parreão Construções Ltda.	100%	15	(40)	26	0	40	(26)	0
MD PE Recife Construções Ltda.	100%	2.508	(2.527)	19	29	2.326	(19)	29
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	100%	186	(201)	15	-	192	(15)	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	100%	6	(10)	4	(1)	10	(4)	(1)
MD BA Vitória Empreendimentos SPE Ltda.	100%	2.120	(2.124)	4	(0)	2.124	(4)	(0)
Total perdas com investimentos (empresas controladas)						72.480	(64.355)	3.728
Total						595.338	1.066.954	22.573
							AFACs	595.338
							Investimentos	1.066.954
							Total	1.662.291

Notas Explicativas

- (a) Em 1º de julho de 2018 foi emitido o Laudo de Avaliação de Patrimônio da Sociedade Empresária Limitada “Novo Recife Empreendimento Ltda.” para fins de cisão parcial, com versão de parte de se patrimônio para a MD de São Pedro Construções Ltda. O patrimônio da Cindida era constituído de um único elemento ativo que consiste no imóvel de área total de 101.754,27 m², localizado na Esplanada Ferroviária de Cinco Pontas em Recife-PE, registrado sob matrícula nº 97.426. A parte cindida correspondeu a área de 13.716,75 m².

Notas Explicativas

10. Propriedade para investimento

A Administração mantém os terrenos como propriedade para investimento, pois tem a intenção de auferir rendas futuras.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Custo	44.900	44.900	105.743	105.743
Ajuste a valor justo	43.410	43.410	105.977	105.977
Total	88.310	88.310	211.720	211.720

A seguir estão relacionados os terrenos mantidos como propriedade para investimento:

		Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Moura Dubeux Engenharia S.A.					
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	(a)	88.310	88.310	88.310	88.310
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	49.796	49.796
MD PE Aquarela Construções Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	7.198	7.198
MD Imóveis Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	21.166	21.166
Unidade 501 do Edf. Antonio Pereira destinada à locação	(e)	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	(c)	-	-	33.280	33.280
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	(d)	-	-	8.260	8.260
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.					
Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE	(f)	-	-	2.210	2.210
Total		88.310	88.310	211.720	211.720

- a) Terreno localizado na Rodovia BR 101 – Parte em Jaboatão dos Guararapes – PE e parte no Cabo de Santo Agostinho – PE, Gleba 3C, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- b) Terreno localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes - PE, Gleba 4E, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- c) Terreno conhecido como “Sítio Garantia” localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- d) Terreno situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, Gleba B3, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;
- e) Unidade 501 do Edifício Antônio Pereira, localizada na Rua dos Navegantes, 2350, Boa Viagem, Recife - PE, cuja intenção da Companhia é a locação;
- f) Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zézito Neves - Boa Viagem - Recife/PE, cuja intenção da Companhia é aguardar para valorizar o capital investido.

Notas Explicativas

A movimentação da propriedade para investimento pode ser demonstrada como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2016	91.840	218.820
Adições	-	2.210
Ajuste a valor justo	(3.530)	(9.310)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	88.310	211.720
Adições	-	-
Ajuste a valor justo	-	-
Saldo em 31 de março de 2018	88.310	211.720

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada pelos métodos comparativo direto e involutivo.

Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A avaliação pelo método involutivo estima o valor de um terreno pelo potencial econômico do mesmo. Para tanto, é necessário apurar o valor do imóvel como se estivesse pronto, ou seja, por qual quantia o imóvel valeria considerando a premissa que estivesse em operação. O valor do imóvel como se estivesse pronto menos o investimento e lucro do empreendedor resultam no valor residual do terreno.

Notas Explicativas

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em 31 de dezembro de 2018 pela empresa independente Dworking Assessoria em Patrimônio Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas a seguir:

	Avaliação - 31.03.2018								
	Método de avaliação	Área total	Área com interferência	Área homogeneizada	Valor M²	Valor justo consolidado (em reais)	Valor M²	Área homogeneizada	Valor justo
Moura Dubeux Engenharia S.A.									
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho.	Involutivo	567.243	199.313	367.929	-	88.310	-	367.929	88.310
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	234.155	81.995	152.160	-	49.796	0	152.160	49.796
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.									
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	Comparativo	180.000	-	180.000	-	33.280	-	180.000	33.280
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	direto	39.199	-	39.199	-	8.260	0	39.199	8.260
MD PE Aquarela Construções Ltda.									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	33.850	11.853	21.996	-	7.198	-	21.996	7.198
MD Imóveis Ltda									
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	Involutivo	99.528	34.852	64.676	-	21.166	-	64.676	21.166
Unidade 501 do Edif. Antonio Pereira destinada a locação		-	-	-	-	1.500	-	-	1.500
MD PE Recife Construções Ltda.									
Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE	Comparativo direto	914	-	914	2	2.210	2	914	2.210
Total						211.720			211.720

Notas Explicativas

11. Empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e debêntures**a) Empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI)	109.520	104.676	109.520	104.676
Financiamentos SFH e SFI	-	-	857.345	853.215
Debêntures	318.663	318.392	318.663	318.392
	428.183	423.068	1.285.528	1.276.283
Circulante	409.955	398.032	1.124.621	767.199
Não circulante	18.228	25.036	160.907	509.084

Empréstimos corporativos

A finalidade dos empréstimos é a de captação de giro para a Companhia. Os credores são Banco do Brasil, Pine, Daycoval, P.S. Factoring e Panamericano. Estes possuem garantias fiduciárias, hipoteca de imóvel e garantia real. Os prazos de vencimento são de 2019 a 2022.

O contrato com o Banco do Brasil no montante de R\$ 45.181 foi assinado em 24 de junho de 2016 e repactuado em 21 de dezembro de 2018. Para estes contratos são exigidos covenants financeiros e não financeiros, os quais foram atingidos para 31 de dezembro de 2018. O contrato com o Banco Pine foi assinado em 24 de abril de 2017 no montante de R\$ 8.315. Em 31 de março de 2018, o saldo a amortizar é de R\$ 6.370.

O Banco Daycoval firmou contrato com a Companhia em 20 de março de 2018, o qual não possui índices financeiros como cláusula para vencimento antecipado da dívida.

O Banco Panamericano assinou contrato de operação financeira com a controladora em 28 de maio de 2015, no montante de R\$ 30.000.

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Banco do Brasil S.A.	15/12/2021	36.393	35.343	36.393	35.343
Banco Pine S.A.	29/12/2020	7.955	7.866	7.955	7.866
Caixa Econômica Federal	06/09/2018	18.423	18.425	18.423	18.425
P.S. Factoring	20/04/2018	2.121	1.849	2.121	1.849
Banco Daycoval S.A.	20/03/2020	8.043	-	8.043	-
Banco Panamericano S.A.	30/12/2020	11.804	12.187	11.804	12.187
Domus Companhia Hipotecária S.A. (a)	15/12/2018	24.781	29.006	24.781	29.006
Total		109.520	104.676	109.520	104.676
Circulante		91.292	79.640	91.292	79.640
Não Circulante		18.228	25.036	18.228	25.036

(a) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é oriundo da securitização de direitos creditórios originados em um contrato de financiamento imobiliário com a Domus Companhia Hipotecária, os quais foram adquiridos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação, CNPJ 12.969.125/0001-03.

Notas Explicativas

Financiamentos

As controladas da Companhia obtiveram financiamentos junto à Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil e Bradesco nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em que possuem como garantia o empreendimento em construção.

		Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Financiamentos - SFH	Vencimentos				
Banco do Brasil S.A.	05/10/2021	-	-	293.577	296.868
Banco Bradesco S.A.	01/03/2022	-	-	26.181	26.395
Caixa Econômica Federal	30/08/2021	-	-	537.587	529.952
Total		-	-	857.345	853.215
Circulante		-	-	714.666	369.167
Não circulante		-	-	142.679	484.048

Em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017 não existe contratação de financiamento à produção (SFH) na controladora.

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de março de 2018 de 47,32%, as taxas médias de captação, equivalentes prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	Corporativas	SFH	Total
Custo pré-fixado	13,61% a.a.	9,67% a.a.	10,76% a.a.

Garantias

A política do Grupo é fornecer garantias financeiras somente para as Controladas integrais. No período apresentado, todas as operações vigentes foram contraídas pela Companhia. Em 31 de março de 2018 a posição de operações com garantia é demonstrada no quadro a seguir:

Operação	Banco	Tipo de Garantia
Conta Garantida	Caixa	Cessão de Recebíveis
		Garantia Líquida
CRI	PSX	Alienação Fiduciária
Debêntures - 2ª Emissão	Caixa	Cessão de Recebíveis
Debêntures - 4ª Emissão	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária
		Cessão de Recebíveis
		Penhor
Debêntures - 5ª Emissão	Bradesco	Alienação Fiduciária
		Cessão de Recebíveis
Giro	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária
	Pan	Alienação Fiduciária
	Pine	Alienação Fiduciária
	Redasset	Alienação Fiduciária
	Banco do Brasil	Alienação Fiduciária
SFH	Bradesco	Alienação Fiduciária
	Caixa	Alienação Fiduciária

Notas Explicativas

b) Debêntures

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Debêntures - SFH 2ª Emissão					
Série Única	01/03/2018	110.025	115.883	110.025	115.883
Debêntures - 4ª Emissão, 1ª					
Série	15/12/2021	177.316	171.904	177.316	171.904
Debêntures - 5ª Emissão	10/12/2021	31.322	30.605	31.322	30.605
Total		318.663	318.392	318.663	318.392
Circulante		318.663	318.392	318.663	318.392
Não circulante		-	-	-	-

Em 27 de outubro de 2010, ocorreu a 2ª emissão de 400 debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, com esforços restritos de colocação pela Companhia, no valor total de emissão de R\$ 400.000, com vencimento atual em novembro de 2017.

A 4ª emissão das debêntures foi emitida em 14 de fevereiro de 2014, no montante de R\$ 175.000, em ações não conversíveis, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, sendo 70% dos recursos utilizados para alongamento de dívidas. Tem prazo de vencimento até 15 de dezembro de 2021. Para 31 de março de 2018, a Companhia possuía os principais *covenants* financeiros relacionados a esta dívida. Para este contrato são exigidos *covenants* financeiros e não financeiros, os quais não foram atingidos para 31 de dezembro de 2018, havendo a reclassificação do saldo do passivo não circulante para o passivo circulante.

Em 04 de dezembro de 2015 foi emitida a 5ª emissão de debêntures simples no montante de R\$ 30.000, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicionais, em duas séries, e à composição do fluxo de caixa da Emissora. Para este contrato são exigidos *covenants* financeiros e não financeiros, os quais não foram atingidos para 31 de março de 2018.

Obrigações contratuais restritas Covenants

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissões de debêntures que podem ser encontradas nas Cláusulas 6.22, 9.1 e 7.1 das escrituras da 2ª, 4ª e 5ª emissões, respectivamente. Para o CRI a Cláusula restritiva pode ser encontrada no Anexo III, Item 5, do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário e outras avenças. Para a Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco do Brasil as obrigações contratuais podem ser encontradas na cláusula 13.

Para os contratos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) a Companhia possui obrigações contratuais restritivas não financeiras.

Notas Explicativas

A Companhia não atingiu os índices financeiros exigidos nas 2ª, 4ª e 5ª emissões de debêntures, no Certificado de Recebíveis Imobiliários e na Cédula de Crédito Bancário pela Controladora e obrigações não financeiras em determinados contratos de SFH, desta forma, o montante devido a vencer no longo prazo destas dívidas foi reclassificado para o passivo circulante.

As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestral, semestral e anualmente, pelos Agentes Fiduciários, conforme previsto em cada operação:

2ª Emissão	Índice Financeiro	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,00$	$(\text{Recebíveis} + \text{estoques} + \text{receitas a apropriar}) / (\text{dívida líquida} + \text{imóveis a Pagar} + \text{custos a apropriar}) \geq 1,3 \text{ ou } < 0;$	$(\text{Ebitda}) / (\text{despesa financeira líquida}) \geq 1,5 \text{ ou } < 0, \text{ sendo Ebitda} > 0.$
	Cálculo	0,79	4,07	(0,01)
4ª Emissão	Índice Financeiro	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 0,80$	$(\text{Recebíveis} + \text{Imóveis a comercializar} + \text{Receitas a apropriar}) / (\text{dívida Líquida} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custos a Apropriar}) \geq 1,5 \text{ ou } < 0;$	$(\text{Ebit}) / (\text{despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5 \text{ ou } < 0. \text{ sendo EBIT} > 0$
	Cálculo	0,79	4,07	(0,01)
5ª Emissão	Índice Financeiro	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,0$	$(\text{Ebitda}) / (\text{despesa financeira líquida}) \geq 1 \text{ ou } < 0, \text{ sendo Ebitda} > 0.$	Dívida Corporativa / Dívida Total < 40%
	Cálculo	0,79	(0,01)	26%
CRI	Índice Financeiro	Passivo Exigível / Ativo Total < 70%	$(\text{Dívida líquida}) / (\text{Ebitda 12M}) < 5$	$(\text{EBTIDA 12M}) / (\text{receita operacional líquida 12M}) \geq 15\%$
	Cálculo	85%	(2)	-26%
CCB	Índice Financeiro	$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,00$	$(\text{Recebíveis} + \text{Estoques} + \text{Receitas a Apropriar}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar}) \geq 1,3 \text{ ou } < 0;$	
	Cálculo	0,79	4,07	

Waiver, renegociação e eventos subsequentes

A Companhia obteve *Waivers* e renegociações junto às instituições financeiras em período subsequente para os índices financeiros não atingidos na data-base, conforme descrito na Nota Explicativa nº 28 - Eventos Subsequentes

c) Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e debêntures:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
2019	9.536	25.036	117.561	350.634
2020	8.692	-	38.315	93.716
2021	-	-	5.031	64.734
Acima de 2022	-	-	-	-
Total	18.228	25.036	160.907	509.084

Notas Explicativas

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e debêntures, inclusive a variação dos custos de transação das emissões de debêntures:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	495.545	1.301.327
Adições	1.418	194.566
Pagamentos	(90.606)	(170.117)
Juros incorridos	62.920	157.886
Juros pagos	(49.651)	(211.271)
Custos de transação	3.442	3.892
Saldo em 31 de dezembro de 2017	423.068	1.276.283
Adições	8.000	30.054
Pagamentos	(9.904)	(34.857)
Juros incorridos	12.053	38.585
Juros pagos	(5.306)	(24.821)
Custos de transação	272	284
Saldo em 31 de março de 2018	428.183	1.285.528

12. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Por recebimentos das vendas de imóveis	22.466	27.763	105.573	75.577
Adiantamento de clientes – permutas – empreendimentos não lançados	37.396	88.848	44.543	96.558
Adiantamento de clientes – permutas – empreendimentos em andamento	-	-	59.640	48.160
Total	59.862	116.611	209.756	220.295
Circulante	6.321	5.178	67.553	33.989
Circulante não circulante	53.541	111.433	142.203	186.306

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pelo qual foi estabelecida o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

13. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de março de 2018 R\$ 3.001 e R\$ 3.639, respectivamente, nas informações financeiras individuais e consolidadas (31 de dezembro de 2017, R\$ 3.639 e R\$ 3.639, respectivamente).

Notas Explicativas

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	16.956	18.980
Depósitos efetuados e atualização	749	4.055
Saldo em 31 de dezembro de 2017	17.705	23.035
Débitos efetuados e atualização	155	1.348
Saldo em 31 de março 2018	17.860	24.383

O saldo de depósito judicial, basicamente refere-se uma ação (O Processo no 0006712-68.2014.4.05.8300) declaratória da inexistência da relação jurídica tributária, movida pela ADEMI, na condição de representante de suas associadas, a Companhia está entre ela, visando:

- (i) Ao reconhecimento de que as receitas decorrentes da comercialização de imóveis não configuram base de cálculo de PIS/COFINS;
- (ii) À declaração de inconstitucionalidade da Lei no 9.718/98 tanto em relação à pretendida majoração de alíquota quanto ao alargamento da base de cálculo do PIS/COFINS.

Na sentença, confirmada em sede de acórdão, transitado em julgado, o pleito foi julgado parcialmente procedente, reconhecendo a inconstitucionalidade da ampliação de base de cálculo do PIS/COFINS promovida pela Lei nº 9.718/98.

A Companhia com base o art. 33 da Medida Provisória no 651, quitou todos os tributos objeto da referida ação. Desta forma, a Companhia pleiteou o levantamento de todos os valores depositados, no montante atualizado de R\$ 15.583.079,14, em conta vinculada ao Juízo.

Em 06 de agosto de 2019, o Juízo autorizou levantamento por meio de alvará judicial sendo levantado 80% (no valor de R\$307.583,86 valor histórico) para a Companhia e 20% a título de honorários advocatícios, referentes aos depósitos judiciais realizados entre fevereiro/2000 e janeiro/2001, valor este atualizado até a data do levantamento, decisão e alvará anexos.

A Companhia aguarda deliberação do Juízo para levantamento.

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	3.570	3.570
Provisões constituídas durante o exercício	69	69
Saldo em 31 de dezembro de 2017	3.639	3.639
Provisões revertidas durante o exercício	(638)	-
Saldo em 31 de março de 2018	3.001	3.639

Notas Explicativas

a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 31 de março de 2018, a Companhia figurava como ré as ações com probabilidade de perda provável totalizam R\$ 1 e R\$ 476 respectivamente, nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$10.348 e R\$ 72.260, respectivamente.

b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos proferidos por ex- empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 31 de março de 2018, a Companhia e suas controladas figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam R\$ 3.000 e 3.163 respectivamente, nas informações contábeis individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 3.092 e 5.082, respectivamente.

c) Questões tributárias

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas e também à discussão tributária. Em 31 de março de 2018, a Companhia e suas controladas figurava como ré, entretanto, não possui processos com probabilidade de perda provável. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 3,3 e 631,3, respectivamente.

14. Impostos e contribuições diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
IRPJ diferido	6.848	6.345	18.312	18.119
CSLL diferida	2.625	2.433	8.483	8.507
PIS e COFINS diferidos	1.989	2.024	19.877	20.641
RTT – Regime de Tributário de Transição	-	-	-68	-
Total	11.462	10.802	46.604	47.267
Ativo	6.644	5.801	7.148	5.968
Passivo	4.818	5.001	39.456	41.299

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Tributos diferidos ativos:				
Diferenças temporárias - lucro real				
irpj – ativo	4.884	4.264	4.884	4.266
CSLL – ativo	1.760	1.537	1.760	1.538
	6.644	5.801	6.644	5.804
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS – ativo	-	-	2	4
COFINS – ativo	-	-	7	9
IRPJ – ativo	-	-	5	9
CSLL – ativo	-	-	3	4
	-	-	17	26
Diferenças temporárias – RET				
PIS – ativo	-	-	45	14
COFINS – ativo	-	-	208	58
IRPJ – ativo	-	-	153	43
CSLL – ativo	-	-	81	23
	-	-	487	138
Total dos tributos diferidos ativos	6.644	5.801	7.148	5.968
Ativo circulante	-	-	-	-
Ativo não circulante	6.644	5.801	7.148	5.968

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Tributos diferidos passivos:				
Diferenças temporárias - lucro real				
PIS - passivo	354	361	491	497
COFINS - passivo	1.635	1.663	2.267	2.292
IRPJ - passivo	1.964	2.081	3.378	3.503
CSLL - passivo	865	896	1.404	1.432
	4.818	5.001	7.540	7.724
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS – passivo	-	-	923	1.017
COFINS – passivo	-	-	4.263	4.693
IRPJ – passivo	-	-	2.848	3.014
CSLL – passivo	-	-	1.536	1.690
RTT – regime tributário de transição	-	-	-4	-
	-	-	9.566	10.414
Diferenças temporárias - RET				
PIS – passivo	-	-	2.075	2.145
COFINS – passivo	-	-	9.596	9.912
IRPJ – passivo	-	-	7.044	7.284
CSLL – passivo	-	-	3.699	3.820
RTT – regime de tributário de transição	-	-	-64	-
	-	-	22.350	23.161
Total dos tributos diferidos passivos	4.818	5.001	39.456	41.299
Passivo circulante	-	-	-	-
Passivo não circulante	4.818	5.001	39.456	41.299

Notas Explicativas

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2020 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	(19.841)	(45.839)	(20.411)	(13.140)
Alíquota - 34%	6.746	15.585	6.940	4.468
Equivalência patrimonial	(7.675)	(5.208)	-	134
Outras adições (exclusões)	3.841	4.551	3.841	4.551
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido / Regime Especial de Tributação	-	-	(751)	(3.412)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa para liquidação de parcelamentos (a)	-	40.290	-	40.290
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (b)	(2.762)	(14.928)	(10.631)	(8.767)
Total dos impostos	150	40.290	(601)	37.264
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(912)	(3.414)
Diferidos	150	40.290	311	40.678

(a) Em 2017 a Companhia formalizou a adesão ao Programa de Especial Regularização Tributária – PERT criado pela Lei 13.496/2017, que permite a redução da entrada do parcelamento de 20% para 5% e a utilização de créditos oriundos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL para liquidação do saldo remanescente. Saldos complementares foram reconhecidos ao longo de 2018, à medida da consolidação do referido programa.

(b) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/03/2018	31/12/2017
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	9.023	11.742
Avaliação a valor justo	62.567	62.567
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	792.913	834.413
Avaliação a valor justo	43.410	43.410
Base - Lucro Presumido	115.000	117.719
Base – RET	792.913	834.413
Alíquota nominal - Lucro Presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido	39.456	41.299

Notas Explicativas

15. Obras em andamento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 05, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	973.500	1.519.417
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(628.134)	(1.051.052)
Distratos - receitas estornadas	-	-
Receita bruta a apropriar com venda de imóveis	345.366	468.365
Custos orçados dos imóveis vendidos	(471.510)	(809.879)
Custos incorridos	311.589	579.395
Distratos - custo de construção	-	-
Compromissos com custos orçados a apropriar	(159.921)	(230.484)
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	185.445	237.881

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

b) Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de março de 2018, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017
Custo incorrido das unidades em estoque	174.128	185.774
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	134.000	184.028
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	308.128	369.802

- (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.
- (ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.

Notas Explicativas

c) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei no 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2018, 40% do total do ativo consolidado.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$286.646, composto por 401.377.204 (quatrocentos e um milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quatro) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal. Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) Reserva de investimento

Conforme o artigo 30, parágrafo 2º, letra f, do estatuto social da Companhia, a mesma manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

d) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro (prejuízo) por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores como exemplo opções de compra de ações. Para 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017 não houve efeitos diluidores.

Notas Explicativas

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico/diluído	Controladora	
	31/03/2018	31/03/2017
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(19.691)	(5.549)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	401.377.204	401.377.204
Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais	(0,049)	(0,01)

e) Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

f) Transação de capital entre acionistas

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 9 foi reconhecido em transação de capital o montante de R\$ 14.861 relativo a efeito de ganhos em operação entre acionistas.

g) Destinações dos resultados dos exercícios

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Venda de imóveis	77	46.782	93.238	175.578
Serviços prestados	8.455	7.934	8.458	7.934
Venda participações societárias	57.524	-	57.524	-
Receita por indenização de distrato	-	-	-	-
Provisão para distratos	-	-	-	-
Cancelamentos de vendas	-	-	(15.802)	(18.520)
Ajuste a valor presente	-	-	544	1.286
Impostos sobre vendas e serviços	(700)	(803)	(1.267)	(2.881)
Receita líquida operacional	65.356	53.913	142.695	163.397

Notas Explicativas

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	30/12/2017
Custo dos imóveis vendidos	(20.449)	(25.983)	(72.672)	(132.832)
Custo dos serviços prestados	(237)	(1.592)	(9.331)	(16.278)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(7.831)	(5.106)
	(20.686)	(27.575)	(89.834)	(154.216)

19. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Despesa com pessoal	(3.306)	(3.308)	(4.049)	(4.149)
Imóveis	(291)	(446)	(377)	(572)
Máquina e equipamentos	(54)	(59)	(134)	(81)
Outras despesas	(1.184)	(1.400)	(1.177)	(1.755)
Serviços prestados	(866)	(1.003)	(989)	(1.198)
Comunicação e dados	(12)	(38)	(83)	(96)
Depreciação	(166)	(172)	(216)	(190)
Baixas de investimentos	-	-	-	-
Provisão / Estorno de processos para demanda judiciais	637	578	637	578
Total das despesas administrativas e gerais	(5.242)	(5.848)	(6.388)	(7.463)

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Marketing, propaganda e comunicação	(301)	(325)	(2.843)	(3.426)
Despesas com pessoal	(1.066)	(833)	(1.655)	(1.428)
Despesas com Stand.	(1)	(1)	(56)	(89)
Depreciação	(173)	(173)	(187)	(185)
Baixa de crédito não liquidado	-	-	(205)	-
Serviços prestados	(874)	(267)	(5.286)	(3.687)
Outras despesas	(2)	-	(1.345)	1.373
Total das despesas comerciais	(2.417)	(1.599)	(11.577)	(7.442)

21. Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	(16.016)	-	(16.014)	(12)
Baixas de fornecedores líquidos	(528)	(16)	(749)	(213)
Baixas de créditos não liquidados	-	-	-	-
Impostos não recuperáveis	-	-	-	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-
Outras despesas e receitas	505	(9)	474	(22)
Total das despesas e receitas operacionais	(16.039)	(25)	(16.289)	(247)

Notas Explicativas

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Despesas Financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(13.763)	(13.524)	(33.474)	(30.853)
Juros s/ operações intercompany	(1.425)	(582)	(1.427)	(583)
Descontos e atualizações financeiras	(2.117)	(3.915)	(3.960)	(6.618)
Comissões, impostos e taxas bancárias	(746)	(292)	(1.634)	(1.399)
Outras	(1.305)	(1.882)	(1.443)	(1.673)
	(19.356)	(20.195)	(41.939)	(41.126)
Receitas Financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	95	199	864	2.300
Rendimentos s/ operações intercompany	71	92	89	104
Descontos obtidos	1	-	57	17
Multa e Juros Recebidos	949	1.274	1.911	-
	1.116	1.565	2.921	2.421
Resultado Financeiro Líquido	(18.240)	(18.630)	(39.018)	(38.705)

23. Compromissos

Em 31 de março de 2018, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas à aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. No entanto, para avaliação da viabilidade dos terrenos a Companhia preparou estudos que estão suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado de potencial de VGV para esses terrenos apresenta o montante de R\$ 200.363 (não auditado).

24. Segmentos operacionais

A Companhia avalia o desempenho de seus segmentos de negócio através do resultado operacional. As informações apresentadas nos segmentos de incorporação e por administração de condomínio estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas, custos e despesas operacionais.

	Incorporação		Por administração		Total	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Receita operacional bruta	138.506	158.020	21.258	26.778	159.764	184.798
Tributos sobre vendas e outras deduções	(13.886)	(19.265)	(3.183)	(2.136)	(17.069)	(21.401)
Receita operacional líquida	124.620	138.755	18.075	24.642	142.695	163.397
Custos dos serviços prestados	(68.075)	(131.666)	(13.928)	(17.444)	(82.003)	(149.111)
Custos de empréstimos capitalizados	(7.831)	(5.105)	-	-	(7.831)	(5.105)
Lucro bruto	48.713	1.983	4.147	7.197	52.861	9.181
% Margem bruta	39,09%	1,43%	22,95%	29,21%	37,04%	5,62%
Lucro bruto ajustado	56.545	7.089	4.147	7.197	60.692	14.286
% Margem bruta ajustada	45,37%	5,11%	22,95%	29,21%	42,53%	8,74%

Notas Explicativas

25. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/03/2018	31/12/2017
Riscos de engenharia (a)	578.129	626.976
Seguro Danos Físicos ao Imóvel (b)	28.064	28.064
Seguro D&O (c)	50.000	50.000
Seguro de riscos diversos (d)	2.655	2.100
	658.848	707.139

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- (b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- (c) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.
- (d) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

26. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa de nº 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.841	2.013	35.306	19.637
Contas a receber de clientes	193.680	151.619	891.035	856.429
Partes relacionadas	95.585	122.261	69.809	103.898
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	36.981	4.791	59.323	30.286
Empréstimos e financiamentos	109.520	104.676	966.865	957.891
Debêntures	318.663	318.392	318.663	318.392
Contas a pagar por aquisição de imóveis	300	483	9.387	10.698
Partes relacionadas	1.345.641	1.370.984	72.749	110.714

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Notas Explicativas

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

e) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda.

<u>Variação Positiva</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Deterioração De 25%</u>	<u>Cenário III Deterioração De 50%</u>
Transação Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR Despesa financeira	964.900	TR a 0,22% - 2.103	TR a 0,16% -1.577	TR a 0,11% - 1.051
Empréstimos em Selic Despesa financeira	8.043	Selic a 8,40% (676)	Selic a 6,30% (507)	Selic a 4,20% (338)
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI Despesa financeira	315.791	CDI a 8,39% (26.490)	CDI a 6,29% (19.868)	CDI a 4,19% (13.245)
Aplicações financeiras em CDI Receita financeira	37.683	CDI a 8,39% 3.161	CDI a 10,49% 3.951	CDI a 12,58% 4.742
<u>Variação Negativa</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II Deterioração De 25%</u>	<u>Cenário III Deterioração De 50%</u>
Transação Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR Despesa financeira	964.900	TR a 0,22% -2.103	TR a 0,27% - 2.628	TR a 0,33% - 3.154,64
Empréstimos em Selic Despesa financeira	8.043	Selic a 8,40% 676	Selic a 10,50% 845	Selic a 12,60% 1.013
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI Despesa financeira	315.791	CDI a 8,39% 26.490	CDI a 10,49% 33.113	CDI a 12,58% 39.735
Aplicações financeiras em CDI Receita financeira	37.683	CDI a 8,39% (3.161)	CDI a 6,29% (2.371)	CDI a 4,19% (1581)

Para as debêntures da Moura Dubeux e para os empréstimos e financiamentos vinculados à CDI, considera a taxa efetiva de 31 de Março de 2018 de 8,39%. Os cenários II e III consideram uma diminuição dessa taxa em 6,29% e 4,19%.

Para as aplicações financeiras vinculadas à CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 8,39%, com base na taxa da CDI em 31 de Março de 2018, resultando no percentual de 10,49% e 12,58%, respectivamente.

Para os empréstimos e financiamentos vinculados à TR, considera um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0,22%. Os cenários II e III consideram uma diminuição dessa taxa em 0,16% e 0,11%. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de Março de 2018 de 8,40%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição de 6,30% e 4,20%.

Notas Explicativas

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

Para as debêntures da Moura Dubeux e para os empréstimos e financiamentos vinculados à CDI, considera a taxa efetiva de 31 de Março de 2018 de 8,39%. Os cenários II e III consideram um aumento dessa taxa em 10,49% e 12,58%.

Para as aplicações financeiras vinculadas à CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 8,39%, com base na taxa da CDI em 31 de Março de 2018, resultando no percentual de 6,29 % e 4,19%, respectivamente.

Para os empréstimos e financiamentos vinculados à TR, considera um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0,22%, %. Os cenários II e III consideram um aumento dessa taxa em 0,27% e 0,33%. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de Março de 2018 de 8,40%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento de 10,49% e 12,58%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM nº 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de março de 2018, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	534.690	433.186	967.877
Debêntures			
Obrigações por compra de imóveis	162.732	158.123	320.856

Notas Explicativas

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 18.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- **Nível 2:** inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- **Nível 3:** inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Durante os exercícios de 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

27. Operação "Sepsis"

Em julho de 2016, a Polícia Federal executou mandado de busca e apreensão expedido pela 10ª Vara Federal do Distrito Federal no âmbito da Operação "Sepsis", na residência de um dos acionistas controladores e administradores da Companhia e na sede da Cone S.A. ("Cone"). A referida medida judicial estava fundamentada em informações colhidas de relatos existentes em termos de colaborações premiadas firmados por terceiros. A Companhia e um de seus acionistas foram mencionados, sem denúncias ou outros desdobramentos, no contexto de alegados pagamentos irregulares que teriam sido acordados entre 2013 e 2014 e que visaram a garantir investimentos feitos pelo Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FI-FGTS") na empresa Cone.

Notas Explicativas

A Companhia exerceu o controle acionário da Cone até 2010, momento anterior aos fatos investigados na Operação “Sepsis”, razão pela qual a Companhia se manifestou nos autos do referido procedimento criminal expondo a ausência de vínculo com os fatos investigados. Os acionistas controladores da Companhia exerceram controle acionário indireto da Cone até 2014 e um dos acionistas permaneceu no Conselho de Administração até 2016.

Não há, atualmente, qualquer ação penal em face dos acionistas controladores e administradores da Companhia, os quais tampouco foram intimados a prestar quaisquer esclarecimentos perante as autoridades competentes – seja Polícia Federal, Ministério Público Federal ou Poder Judiciário. Após mais de 3 anos do cumprimento da medida de busca e apreensão, a Companhia e seus acionistas controladores permanecem sem figurar no polo passivo dos processos da Operação “Sepsis”, ou de outro(s) procedimento(s) ou inquérito(s) relacionado(s).

28. Eventos subsequentes

Compromissos de aquisição de terrenos

No período subsequente a 30 de setembro de 2018, a Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Alguns desses contratos possuem condições suspensivas relacionadas à aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. Para outros contratos, são irrevogáveis e irretratáveis, cabendo apenas à Companhia a decisão pela continuidade do projeto. Para esses terrenos a Companhia realizou avaliações de viabilidade e estudos suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado pela Companhia de potencial de VGV para esses terrenos é de R\$ 1.083.603 (não auditado).

Compromissos

Com relação à Cédula de Crédito Bancário celebrada junto ao Banco do Brasil S.A. (com saldo de R\$42.389 em 31 de dezembro de 2018), em 22 de outubro de 2019 (e confirmado pela instituição financeira em 5 de dezembro de 2019) foi concedido *waiver* pelo não atendimento à índices financeiros relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e terceiro trimestre de 2019, tendo sido a Companhia dispensada de atendimento dos *covenants* financeiros para o quarto trimestre a findar em 31 de dezembro de 2019 e exercício a findar em 31 de dezembro de 2020 com base nos índices de 30 de setembro de 2019 (com suspensão da exigibilidade das dívidas até a data de 31 de dezembro de 2020), na condição de atingimento de determinadas condições de reestruturação financeira em andamento por parte da Companhia.

Debêntures

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia incorreu em descumprimentos de cláusulas restritivas (“*covenants*”) para os seguintes instrumentos de dívida: 2ª, 4ª e 5ª. emissões de debêntures simples, não conversíveis em ações e Cédula de Crédito Bancário celebrada junto ao Banco do Brasil S.A.

Notas Explicativas

Com relação às emissões de debêntures não houve, até a data de aprovação para divulgação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, declaração de vencimento antecipado por parte dos credores.

Com relação à 2ª. emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$86.843 em 30 de setembro de 2019), em 30 de outubro de 2019 a Companhia obteve aprovação para alteração do cronograma de pagamentos para 31 de dezembro de 2021, além da alteração de outros itens e cláusulas financeiras/operacionais, assim como não declaração de vencimento da emissão por descumprimento dos *covenants* financeiros pelo prazo de 12 (doze) meses contados da data da assembleia.

Com relação à 4ª. emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$164.793 em 30 de setembro de 2019), em 22 de outubro de 2019 a Companhia obteve aprovação para alteração do cronograma de pagamentos para 31 de dezembro de 2020, na condição de atingimento de determinadas condições de reestruturação financeira em andamento por parte da Companhia.

Com relação à 5.a emissão de debêntures simples, não conversíveis (com saldo em aberto de R\$36.157 em 30 de setembro de 2019), a Companhia obteve os seguintes *waivers*: (i) em 6 de setembro de 2019, por meio de AGD, foi deliberada a não declaração de vencimento antecipado da Emissão em virtude da não manutenção, em 30 de junho de 2019, de índice financeiro (não declaração de vencimento antecipado até 5 de novembro de 2019); (ii) em 4 de novembro de 2019, por meio de AGD, foi deliberada a não declaração de vencimento antecipado da Emissão até o dia 4 de dezembro de 2019, exclusivamente pelo não cumprimento da formalização e registro das escrituras de hipoteca nos Registros Gerais de Imóveis.

Com relação à Cédula de Crédito Bancário celebrada junto ao Banco do Brasil S.A. (com saldo de R\$39.086 em 30 de setembro de 2019), em 22 de outubro de 2019 (e confirmado pela instituição financeira em 5 de dezembro de 2019) foi concedido *waiver* pelo não atendimento à índices financeiros relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e terceiro trimestre de 2019, tendo sido a Companhia dispensada de atendimento dos *covenants* financeiros para o quarto trimestre a findar em 31 de dezembro de 2019 e exercício a findar em 31 de dezembro de 2020 com base nos índices de 30 de setembro de 2019 (com suspensão da exigibilidade das dívidas até a data de 31 de dezembro de 2020), na condição de atingimento de determinadas condições de reestruturação financeira em andamento por parte da Companhia.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12o andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Moura Dubeux Engenharia S.A.
Recife – PE

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (“ITR”), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim financial reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria.

Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas Informações Trimestrais (“ITR”) anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (“ITR”).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2018, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação

nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais ("ITR") e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período comparativos

O exame e revisão dos valores correspondentes às demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e às informações financeiras intermediárias relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2017, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados e revisados, respectivamente, por outro auditor independente, que emitiu relatórios datados de 5 de dezembro de 2019, sem ressalvas.

São Paulo, 9 de dezembro de 2019

Grant Thornton Auditores Independentes CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Pelo presente instrumento, os Diretores Superintendentes e o Diretor Presidente da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as reapresentações das Informações Trimestrais da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao período findo em 31 de março de 2018.

Recife, 08 de dezembro de 2019.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Diego Paixão Nossa Villar
Diretor Presidente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, os Diretores Superintendentes e o Diretor Presidente da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente as reapresentações das Informações Trimestrais da Moura Dubeux Engenharia S.A., referentes ao período findo em 31 de março de 2018.

Recife, 08 de dezembro de 2019.

Marcos José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Aluísio José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Gustavo José Moura Dubeux
Diretor Superintendente

Diego Paixão Nossa Villar
Diretor Presidente