PACAEMBU
Construtora

PACAEMBU CONSTRUTORA 25 ANOS 1993 - 2018

PACAEMBU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ 96.298.013/0001-68

Great Place To Work® Certificado 31/03/2018 - 31/03/2019 BRASIL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS - 2017

PRÊMIOS

- 1º lugar na categoria de Construção Imobiliária de Capital Fechado - Isto É Dinheiro
- 4ª maior Construtora do país - ITC
- 7º maior empresa em Empreendimentos Imobiliários - Valor Econômico
- Entre as 20 maiores Construtoras do país - O Empreiteiro

2017 foi um ano de muitos investimentos. A demanda por habitação continuou forte e os programas do MCMV possibilitaram financiamento adequado às necessidades dos nossos clientes.

Acreditando na continuidade deste cenário, reafirmamos nosso propósito de levar a companhia ao patamar de 20.000 unidades anuais, objetivo definido no planejamento estratégico ora em execução e refletido em nossas operações e resultados.

Nossas Operações

- Lançamos 9.171 unidades – R$902,9 milhões, representando um crescimento de 162% sobre o VGV lançado em 2016. Os lançamentos foram bem-sucedidos, o que se comprova pelo volume de vendas verificado no ano;
- Vendemos 8.898 unidades – R$874,7 milhões, crescimento de 152% sobre as vendas de 2016. Conforme política estabelecida pela companhia, 100% das vendas foram registradas apenas após a concessão do financiamento ao nosso cliente pela CEF, assegurando a inexistência de distratos;
- VSO anual atingiu 95,3%, confirmando a assertividade dos projetos lançados, e sua adequação aos desejos e necessidades dos nossos clientes, em termos de produto, localização e preço;
- Os investimentos em marketing e vendas atingiram 3,3% do valor lançado ou 3,4% do valor de vendas, em linha com os anos anteriores e com as políticas definidas pela companhia, demonstrando a eficácia da nossa força própria de vendas assim como dos instrumentos de ativação e captação de clientes implementados pela nossa área comercial;
- Entregamos 4.695 unidades, 100% dentro do prazo;
- Reforçamos nossos times de operações e de back office, para sustentar nosso crescimento de forma disciplinada e sustentável;
- Reforçamos nosso time de prospecção e captação de áreas, o que possibilitou a incorporação de mais 17.335 unidades, VGV de R$1,761 bilhões, ao nosso land bank, em linha com nosso programa de lançamentos futuros.

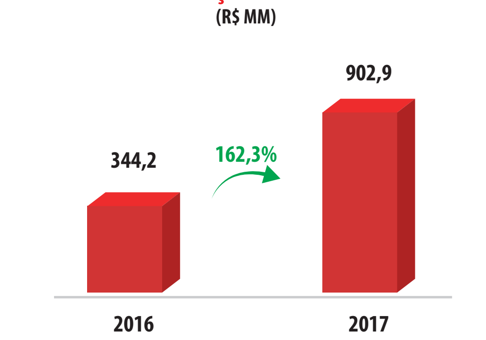
Nossos Resultados

- Nossa receita líquida atingiu R$ 559,3 milhões, em linha com a receita de 2016, e nossa margem bruta cresceu de 24,8% para 29,1%;
- Nosso Ebitda atingiu R$76 milhões, margem de 13,6%, contra 15,4% em 2016. A diferença a menor de 1,8 p.p. é explicável pelo grande investimento em marketing e vendas, devido ao volume de lançamentos 2,6 vezes maior que o do ano anterior;
- O volume de Receitas a Apropriar em 31/12/2017 atingiu R$ 406,5 milhões, com margem de 29,3%, o que nos dá grande visibilidade sobre as receitas de 2018;
- A geração operacional de caixa no ano foi de R$ 76,2 milhões. Mantivemos nossa política de não endividamento e fechamos o período com R$212,8 milhões de caixa líquido;
- Distribuímos R$ 31,6 milhões de lucros e JCP no período;
- Nosso Lucro líquido atingiu R$82,9 milhões, representando retorno (ROAE) de 49,9%.

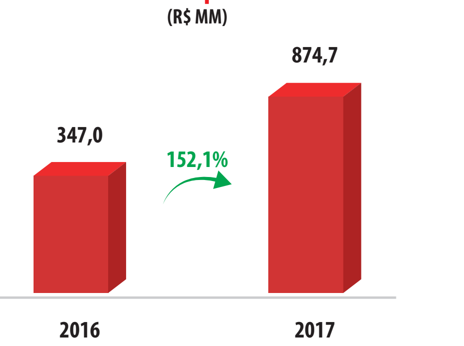
Ainda, em 2017 lançamos, na cidade de Ribeirão Preto, o maior projeto de unidades residenciais térreas individualizadas do Programa Minha Casa, Minha Vida, com um total de 6.991 unidades. Este empreendimento é um marco na história da Pacaembu, do município de Ribeirão Preto e do programa Minha Casa, Minha Vida, não só em razão do seu tamanho, mas também pelo planejamento urbano inovador e uma implantação com responsabilidade ao meio ambiente e aos moradores de Ribeirão Preto.

Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa comprometida com o crescimento disciplinado, sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos principalmente ao nosso time de profissionais, dedicados e envolvidos, por compartilharem das nossas crenças e contribuírem decisivamente à concretização dos nossos desafiadores objetivos.

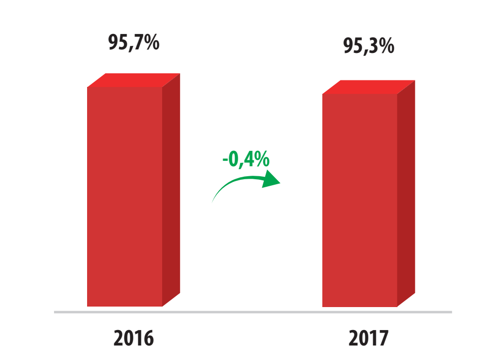
Lançamentos
(R$ MM)



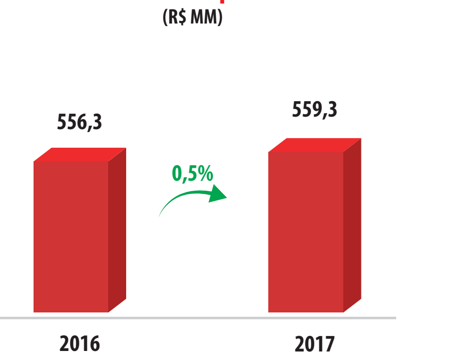
Vendas Repassadas
(R$ MM)



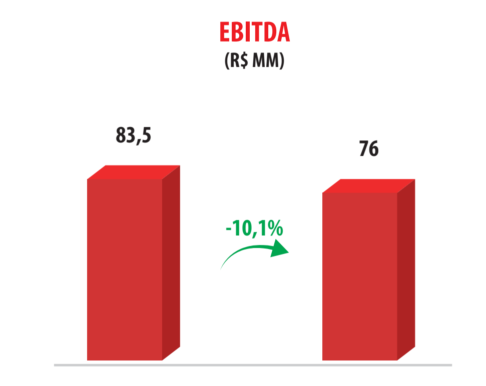
VSO



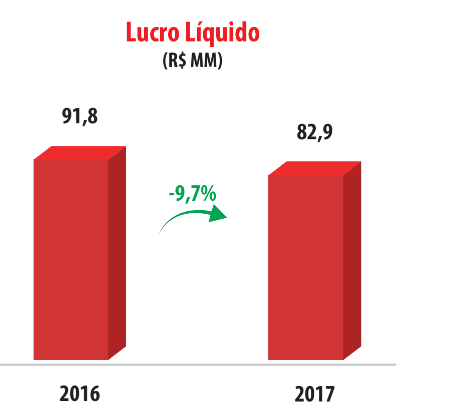
Receita Líquida
(R$ MM)



EBITDA
(R$ MM)



Lucro Líquido
(R$ MM)



BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	175.581	132.069	176.570	137.805
Caixa restrito	4.2	36.377	11.459	36.475	12.681
Contas a receber	5	26.842	5.565	26.842	5.565
Estoques	6	20.869	28.677	25.277	37.379
Adiantamento para aquisição de terrenos		8.555	3.360	8.555	3.360
Outros ativos		7.146	4.941	7.155	5.789
Imposto diferido ativo		7.755	–	7.755	–
Tributos a recuperar		1.739	3.685	1.811	3.991
Mútuo com partes relacionadas	7.1	4.000	23.506	4.000	23.506
Total do Ativo Circulante		**288.864**	**213.262**	**294.440**	**230.076**
Não Circulante					
Contas a receber	5	3.913	–	3.913	–
Estoques	6	3.616	11.545	8.584	11.545
Depósitos judiciais	11	2.116	1.565	2.951	1.565
Outros ativos		132	–	133	130
Adiantamento para aquisição de terrenos		3.050	1.500	3.050	1.500
Mútuo com partes relacionadas	7.1	–	4.000	–	4.000
Investimentos	8	34.667	30.084	–	–
Imobilizado		2.744	2.818	2.744	2.818
Total do Ativo não Circulante		**50.238**	**51.512**	**21.375**	**21.558**
Total do Ativo		**339.102**	**264.774**	**315.815**	**251.634**

	Notas	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos		216	410	216	410
Fornecedores	9	33.850	27.642	34.076	27.642
Obrigações trabalhistas		13.081	10.769	13.081	10.769
Obrigações tributárias		6.370	2.316	7.649	2.526
Tributos correntes com recolhimento diferido		953	59	953	59
Adiantamento de clientes	5	32.069	27.204	32.069	27.204
Juros sobre capital próprio		556	6.485	556	6.485
Outros passivos		2.000	5.209	2.000	5.209
Total do Passivo Circulante		**89.095**	**80.094**	**90.600**	**80.304**
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos		–	216	–	216
Fornecedores	9	4.704	1.851	4.704	1.851
Tributos correntes com recolhimento diferido		143	12	143	12
Provisão para garantia	10	7.846	7.793	7.846	7.793
Provisão para demandas judiciais	11	6.587	6.005	6.759	6.172
Mútuos com partes relacionadas	7.2	25.230	15.100	–	–
Outros passivos		1.455	848	1.455	2.104
Total do Passivo não Circulante		**45.965**	**31.825**	**20.907**	**18.148**
Patrimônio Líquido					
Capital social	13	39.543	39.408	39.543	39.408
Reserva de lucros		164.499	113.312	164.499	113.312
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	–	135	–	135
Total do patrimônio Líquido atribuível aos controladores		204.042	152.855	204.042	152.855
Participações de não controladores		–	–	266	327
Total do Patrimônio Líquido		**204.042**	**152.855**	**204.308**	**153.182**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**339.102**	**264.774**	**315.815**	**251.634**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

	Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2016		**24.630**	**91.181**	**135**	**115.946**	**255**	**116.201**
Aumento de capital social	13	14.778	–	–	14.778	–	14.778
Lucro líquido do exercício		–	91.699	–	91.699	142	91.841
Distribuição de lucros	13	–	(61.939)	–	(61.939)	(441)	(62.380)
Juros sobre capital próprio	7.2	–	(7.629)	–	(7.629)	–	(7.629)
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas		–	–	–	–	371	371
Saldos em 31 de dezembro de 2016		**39.408**	**113.312**	**135**	**152.855**	**327**	**153.182**
Aumento do capital social	13	135	–	(135)	–	–	–
Lucro líquido do exercício		–	82.825	–	82.825	25	82.850
Distribuição de lucros	13	–	(21.033)	–	(21.033)	(221)	(21.254)
Juros sobre capital próprio	7.2	–	(10.605)	–	(10.605)	–	(10.605)
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas		–	–	–	–	135	135
Saldos em 31 de dezembro de 2017		**39.543**	**164.499**	**–**	**204.042**	**266**	**204.308**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Receita líquida	14	554.695	536.423	559.295	556.288
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	14	(393.563)	(408.141)	(396.331)	(418.121)
Lucro Bruto		**161.132**	**128.282**	**162.964**	**138.167**
Despesas e Receitas					
Despesas gerais e administrativas	15	(53.142)	(39.899)	(53.217)	(40.714)
Despesas com vendas	16	(30.099)	(10.569)	(30.099)	(10.569)
Despesas tributárias		(1.506)	(1.835)	(1.523)	(2.898)
Outras receitas (despesas)	17	(2.285)	(2.452)	(3.014)	(407)
Resultado de equivalência patrimonial	8.1	930	9.749	–	(49)
		(86.102)	**(45.006)**	**(87.853)**	**(54.637)**
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro e dos Impostos		**75.030**	**83.276**	**75.111**	**83.530**
Resultado Financeiro					
Despesas financeiras	18	(2.573)	(4.114)	(2.580)	(4.120)
Receitas financeiras	18	12.511	15.145	12.663	15.828
		9.938	**11.031**	**10.083**	**11.708**
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		**84.968**	**94.307**	**85.194**	**95.238**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	12	(9.855)	(2.577)	(10.056)	(3.366)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	12	7.712	(31)	7.712	(31)
Lucro Líquido do Exercício		**82.825**	**91.699**	**82.850**	**91.841**
Lucro atribuível aos cotistas controladores		82.825	91.699	82.825	91.699
Lucro atribuível aos cotistas não controladores		–	–	25	142

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Lucro líquido do exercício	82.825	91.699	82.850	91.841
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício	**82.825**	**91.699**	**82.850**	**91.841**
Lucro atribuível aos cotistas controladores	82.825	91.699	82.825	91.699
Lucro atribuível aos cotistas não controladores	–	–	25	142

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Das atividades Operacionais					
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		**84.968**	**94.307**	**85.194**	**95.238**
Ajustes para Conciliar o Resultado às Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais					
Provisão para garantia	10	3.531	1.896	3.531	1.896
Depreciação e amortização		904	917	904	917
Provisão para demandas judiciais	11	624	56	629	221
Amortização do ágio	17	961	2.385	961	2.385
Resultado de equivalência patrimonial	8	(930)	(9.749)	–	49
Reversão provisão para devedores duvidosos	17	(135)	(505)	(135)	(505)
Baixa de imobilizado		–	18	–	18
Baixa de intangível		–	63	–	63
Baixa de ativos irrecuperáveis	17	845	–	2.530	–
Ajustes das Disponibilidades Consumidas ou Utilizadas		**90.768**	**89.388**	**93.614**	**100.282**
Decréscimo/(acréscimo) em Ativos					
Contas a receber	5	(25.190)	6.046	(25.190)	6.085
Estoques	6	15.737	(8.868)	12.417	(10.163)
Outros ativos		(9.792)	(5.492)	(8.954)	(5.043)
Tributos a recuperar		(5.809)	(3.145)	(5.575)	(3.188)
Depósitos judiciais		(551)	(1.153)	(1.386)	(1.153)
Imposto diferido ativo		7.712	–	7.712	–
(Decréscimo)/Acréscimo em Passivos					
Fornecedores	9	9.061	1.876	9.287	1.800
Obrigações trabalhistas		2.312	7.630	2.312	7.630
Obrigações tributárias		(3.642)	(3.317)	(2.774)	(5.476)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.749)	–	(3.750)	–
Adiantamento de clientes		4.865	13.938	4.865	13.938
Tributos correntes com recolhimento diferido		1.025	30	1.025	30
Provisão para garantia	10	(3.478)	–	(3.478)	–
Provisão para demandas judiciais	11	(42)	–	(42)	–
Outros passivos		(2.602)	9.248	(3.858)	10.611
Caixa Líquido Gerado nas Atividades Operacionais		**76.625**	**106.181**	**76.225**	**115.353**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos					
Aquisição de bens do imobilizado		(830)	(602)	(830)	(602)
Aporte em controladas e coligadas		(29.765)	(12.949)	(24.839)	8
Baixas de investimento		312	–	–	–
Partes relacionadas		23.506	(3.762)	23.506	(9.775)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento		**(6.777)**	**(17.313)**	**(2.163)**	**(10.369)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos com Terceiros					
Aumento do capital social		–	14.778	–	14.778
Captação/(Amortização) de empréstimos e financiamentos		(410)	(12.344)	(410)	(12.344)
Distribuição de lucros		(10.738)	(61.939)	(10.958)	(62.380)
Distribuição de juros sobre capital próprio		(400)	–	(400)	–
Partes relacionadas		10.130	9.015	–	–
Aporte de quotistas não controladores		–	–	265	(142)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento		**(1.418)**	**(50.490)**	**(11.503)**	**(60.088)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**68.430**	**38.378**	**62.559**	**44.896**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	143.528	105.150	150.486	105.590
No final do exercício	4	211.958	143.528	213.045	150.486
Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		**68.430**	**38.378**	**62.559**	**44.896**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

em milhares de reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Empresa"), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas, têm como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. A Empresa forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Proposito Especifico (SPE), criadas para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis: a) Base de apresentação: Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica CPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - "POC"), descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.e.ii. A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 10 de abril de 2018, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras. b) Moeda Funcional e Moeda de Apresentação: As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. c) Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são: *Provisão para garantias:* Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. *Custos orçados:* Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado. *Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros:* A Empresa e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, 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 sejam movidos contra a Empresa e controladas, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. A Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa, suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Empresa reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos. *Avaliação do valor recuperável de ativos:* A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nos imóveis a comercializar, imóveis mantidos para a venda e imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Empresa não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados. d) Consolidação: As demonstrações financeiras Consolidadas incluem as operações da Empresa, e das controladas descritas na Nota nº 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. i) *Controladas:* As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Empresa obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados 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. ii) *Controladas em conjunto:* Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Empresa e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os empreendimentos controlados em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido. e) Apuração e apropriação do resultado: Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa. i) *Receita de prestações de serviços:* As receitas de prestações de serviços de construção são reconhecidas no resultado pelo método de percentual de conclusão ("POC"), que consiste na apuração do percentual do custo incorrido sobre o custo orçado total, sendo aplicado este percentual sobre o valor atualizado do contrato de construção. Os custos são apropriados ao resultado quando incorridos. ii) *Venda de bens (incorporação imobiliária):* Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 30 (R1) - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras. A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis, previstos pela orientação OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos. iii) *Receitas e despesas financeiras:* As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e juros ativos sobre recebimentos de clientes. As despesas financeiras abrangem, basicamente, as despesas bancárias e despesas com multas e juros passivos. f) Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários: Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo, que incluem os fundos fixos, os depósitos bancários e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de variação no seu valor e a Empresa possui direito de resgate imediato. As aplicações financeiras estão demonstradas pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado. São valores de contas correntes e aplicações financeiras restritas que embora atendam a política da Empresa não apresentam todos os elementos para classificação como equivalentes de caixa. g) Contas a receber: Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. A constituição de provisão para devedores duvidosos foi considerada desnecessária, tendo em vista que o contas a receber possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. h) Imóveis a comercializar: Os imóveis prontos a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, pelos demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal vendida, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. i) Investimentos: No balanço patrimonial individual da Empresa, os investimentos em coligadas, controladas, controladas em conjunto e em outras empresas que façam parte de um mesmo grupo ou estejam sob controle comum são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Ganhos ou transações a realizar entre a Empresa e suas controladas são eliminados integralmente. Perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (deterioração - *impairment*) do ativo transferido. Quando a participação da Empresa nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas empresas e adiantamentos para futuro aumento de capital. Os ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas tem prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos. Os saldos de mais-valia de ativos são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas. j) Combinação de negócios: Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos. Ao adquirir um negócio, a Empresa avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstancias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou como passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio. Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Empresa que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. k) Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. A depreciação é calculada pelo método linear levando em consideração a vida útil estimada dos bens. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	Taxa de depreciação anual
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado: • por ocasião de sua alienação; ou • quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros coma sua utilização ou alienação. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado do exercício em que o ativo for baixado. l) Redução ao valor recuperável ("impairment"): i) *Ativos financeiros (incluindo recebíveis):* Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável. ii) *Ativos não financeiros:* Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Empresa e controladas são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são, em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos financeiros da Empresa e de suas controladas e coligadas. m) Fornecedores e Outras contas a pagar: As contas a pagar aos fornecedores e demais contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes. Elas são reconhecidas a valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As cauções são oriundas de retenções contratais de subempreiteiros, e são liquidadas ao término da vigência da carência contratual. n) Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. o) Imposto de renda e contribuição social: A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. *Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"):* A Empresa optou pelo RET aplicável às construtoras e incorporadoras, de acordo com a Seção II no Artigo 12 § 4º. O imposto é tributável pela alíquota de 1% sobre as receitas auferidas na prestação de serviços do Projeto Minha Casa Minha Vida, (PMCMV) Lei nº 10.931 de 2004. *Regime de lucro presumido:* aplicável às empresas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$78.000. Nesse contexto, as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição. O imposto de renda e a contribuição social são calculados, para as Entidades sujeitas ao regime do lucro real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, à alíquota regular de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e à alíquota de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS são calculados às alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente. A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros. p) Passivos circulantes e não circulantes: Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os passivos são registrados tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. q) Instrumentos financeiros: Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros ativos, assim como empréstimos e financiamentos, fornecedores, e outros passivos. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Empresa, suas controladas e controladas em conjunto possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, financiamentos e outros passivos são classificados como passivos financeiros e avaliados ao custo amortizado. *Ativos financeiros não derivativos:* i) *Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado:* Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Empresa. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício. ii) *Empréstimos e recebíveis:* Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. *Passivos financeiros não derivativos:* i) *Passivos financeiros registrados ao custo amortizado:* A Empresa e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Empresa e controladas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. r) Provisões: Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. **2.2. Reapresentações das demonstrações financeiras:** Em 31 de dezembro de 2017, a Empresa realizou reclassificações contábeis e, para fins comparativos, está reapresentando os saldos de 31 de dezembro de 2016; i) natureza das rubricas de caixa e equivalentes de caixa e os conceitos de classificação destes saldos reclassificando os valores mantidos em conta corrente restrita; ii) segregação dos estoques, de acordo com a expectativa de lançamento dos projetos a serem desenvolvidos; iii) abertura da linha de Adiantamentos para aquisição de terreno; iv) segregação dos saldos de mútuos com partes relacionadas; v) reclassificação de mútuo registrado na rubrica de outros ativos; vi) segregação dos impostos correntes com recolhimento diferido, de acordo com sua expectativa de pagamento; vii) reclassificação dos valores de cauções a pagar registrados anteriormente no grupo de outros passivos; viii) reclassificação dos custos com manutenção e garantia; e ix) abertura das despesas com vendas. As reclassificações foram efetuadas e seus reflexos encontram-se demonstrados abaixo:

Balanço Patrimonial	Controladora 2016	Controladora Reclassificação	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2016	Consolidado Reclassificação	Consolidado 2016 (reapresentado)
Caixa e equivalentes de caixa	143.528	(11.459)	132.069	150.486	(12.681)	137.805
Caixa restrito	–	11.459	11.459	–	12.681	12.681
Estoques	40.222	(11.545)	28.677	48.924	(11.545)	37.379
Adiantamento para aquisição de terrenos	–	3.360	3.360	–	3.360	3.360
Outros ativos	9.801	(4.860)	4.941	10.649	(4.860)	5.789
Mútuos com partes relacionadas	–	23.506	23.506	–	23.506	23.506
Total do ativo circulante	**202.800**	**10.461**	**213.262**	**219.614**	**10.461**	**230.076**
Estoques	–	11.545	11.545	–	11.545	11.545
Outros ativos	4.000	(4.000)	–	4.130	(4.000)	130
Adiantamento para aquisição de terrenos	–	1.500	1.500	–	1.500	1.500
Mútuos com partes relacionadas	23.506	(19.506)	4.000	23.506	(19.506)	4.000
Total do ativo não circulante	**61.973**	**(10.461)**	**51.512**	**32.019**	**(10.461)**	**21.558**
Total	**264.773**	**–**	**264.774**	**251.634**	**–**	**251.634**
Tributos correntes com recolhimento diferido	–	59	59	–	59	59
Total do passivo circulante	**80.035**	**59**	**80.094**	**80.245**	**58**	**80.304**
Fornecedores	–	1.851	1.851	–	1.851	1.851
Tributos correntes com recolhimento diferido	71	(59)	12	71	(59)	12
Outros Passivos	2.699	(1.851)	848	3.955	(1.851)	2.104
Total do passivo não circulante	**31.884**	**(59)**	**31.825**	**18.207**	**(59)**	**18.148**
Total do patrimônio Líquido atribuível aos controladores	152.855	–	152.855	152.855	–	152.855
Participação de não controladores	–	–	–	327	–	327
Total do passivo e do patrimônio líquido	**264.773**	**–**	**264.774**	**251.634**	**–**	**251.634**

Demonstração do resultado	Controladora 2016	Controladora Reclassificação	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2016	Consolidado Reclassificação	Consolidado 2016 (reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(403.374)	(4.767)	(408.141)	(413.354)	(4.767)	(418.121)
Lucro bruto	**133.049**	**(4.767)**	**128.282**	**142.934**	**(4.767)**	**138.167**
Despesas e demais receitas						
Despesas administrativas e gerais	(55.235)	15.336	(39.899)	(56.050)	15.336	(40.714)
Despesas com vendas	–	(10.569)	(10.569)	–	(10.569)	(10.569)
	(49.773)	4.767	(45.006)	83.530	4.767	83.530
Lucro líquido do exercício	**91.699**	**–**	**91.699**	**91.841**	**–**	**91.841**
Lucro atribuível aos cotistas controladores	91.699	–	91.699	91.699	–	91.699
Lucro atribuível aos cotistas não controladores				142	–	142

Demonstração do Fluxo de Caixa	Controladora 2016	Controladora Reclassificação	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2016	Consolidado Reclassificação	Consolidado 2016 (reapresentado)
Das atividades operacionais						
Resultado antes das provisões tributárias pelas atividades operacionais	**94.307**	**–**	**94.307**	**95.238**	**–**	**95.238**
Provisão para devedores duvidosos	–	(505)	(505)	–	(505)	(505)
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas	**89.893**	**(505)**	**89.388**	**100.787**	**(505)**	**100.282**
Contas a receber	5.541	505	6.046	5.580	505	6.085
Outros ativos	(9.492)	4.000	(5.492)	(9.043)	4.000	(5.043)
Fornecedores	3.727	(1.851)	1.876	3.651	(1.851)	1.800
Outros passivos	7.397	1.851	9.248	8.760	1.851	10.611
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**102.181**	**4.000**	**106.181**	**111.353**	**4.000**	**115.353**
Partes relacionadas	238	(4.000)	(3.762)	(5.775)	(4.000)	(9.775)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimento	**(13.313)**	**(4.000)**	**(17.313)**	**(6.369)**	**(4.000)**	**(10.369)**
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(50.490)**	**–**	**(50.490)**	**(60.088)**	**–**	**(60.088)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**38.378**	**–**	**38.378**	**44.896**	**–**	**44.896**

3. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO ADOTADAS

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) estão em constante e contínuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado. Com isso, segue abaixo a natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IFRS 16.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

O CPC 47, equivalente ao IFRS 15, define os critérios para mensuração e momento do reconhecimento da receita da Companhia. Atualmente, as empresas do segmento de incorporação imobiliária, em conjunto às entidades que representam o setor, estão empenhadas em esclarecer ao Comitê Internacional de Interpretações das Normas Internacionais de Reporte Financeiro (International Financial Reporting Intepretations Committee - IFRIC) que mesmo com a adoção do CPC 47, o momento do reconhecimento da receita sobre os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, não deveria ser alterados, mantendo a forma de apuração de acordo com o critério de transferência de riscos e benefícios de forma contínua, seguindo o modelo de Porcentagem Completada ("Percentage of Completion - PoC") do empreendimento, como atualmente aplicado pela Companhia. A Administração da Companhia aguarda a conclusão sobre o assunto e espera por um posicionamento formal do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e de outros órgãos normativos e reguladores no Brasil, por meio da edição dos correspondentes normativos atualmente existentes, para avaliar os potenciais efeitos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e em seus controles internos, uma vez que caso seja alterado o reconhecimento da receita para o momento da entrega das unidades imobiliárias, ajustes contábeis poderão impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia. Consequentemente, as demandas do CPC 48 dependem diretamente das conclusões relacionadas as discussões da CPC 47 descritas acima.

Para o CPC 06 (R2), a Administração da Empresa está avaliando os potenciais efeitos nos saldos de abertura referente a 1° de janeiro de 2018.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Caixa e bancos	8.182	4.879	8.086	5.038
Aplicações financeiras	167.399	127.190	168.484	132.767
Total	**175.581**	**132.069**	**176.570**	**137.805**

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99.2% a 101% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

4.2. Caixa restrito

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Contas-correntes restritas (a)	36.377	11.459	36.475	12.681
Total	**36.377**	**11.459**	**36.475**	**12.681**

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Empresa na data-base.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Construção por empreitada	30.755	5.565	30.755	5.565
Total	**30.755**	**5.565**	**30.755**	**5.565**
Circulante	26.842	5.565	26.842	5.565
Não circulante	3.913	–	3.913	–

Segue abaixo a composição do aging-list do contas a receber em 2017 e 2016:

Período após a data do balanço	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
2017	–	5.565	–	5.565
2018	26.842	–	26.842	–
2019	3.913	–	3.913	–
Total	**30.755**	**5.565**	**30.755**	**5.565**

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal, nº 11.977 de 2009. A Empresa adotou os procedimentos descritos na Nota 2.e.ii para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção desses procedimentos, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi necessária, considerando-se que é insignificante o percentual histórico de perdas, sobre o saldo de contas a receber da Empresa, tendo em vista que esses créditos referem-se as incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas quando há a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes. Em 31 de dezembro de 2017, a Empresa possui um saldo de Adiantamento de clientes no valor de R$32.069 (R$27.204 em 31 de dezembro de 2016) registrado no passivo circulante referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção e que serão registradas mediante o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota 2.e.ii.

6. ESTOQUES

	Controlada 2017	Controlada 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Terrenos	8.378	20.412	17.754	29.114
Imóveis em construção *(i)*	7.778	8.265	7.778	8.265
Gastos com desenvolvimento de projetos *(ii)*	8.329	11.545	8.329	11.545
Total	**24.485**	**40.222**	**33.861**	**48.924**
Circulante	20.869	28.677	25.277	37.379
Não circulante	3.616	11.545	8.584	11.545

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento. *(ii)* Gastos com prospecção e captação de novos negócios e futuros projetos cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento. Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de estoques nas demonstrações financeiras consolidadas. A empresa efetuou análises de recuperabilidade e testes de avaliação de custo ou mercado em todas as rubricas dos estoques. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não foram identificados valores a serem provisionados.

7. PARTES RELACIONADAS

7.1 Mútuos com partes relacionadas - Ativo

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. *(i)*	–	22.761	–	22.761
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda. *(i)*	–	745	–	745
Wilson de Almeida Júnior *(ii)*	4.000	4.000	4.000	4.000
Total	**4.000**	**27.506**	**4.000**	**27.506**
Circulante	4.000	23.506	4.000	23.506
Não circulante	–	4.000	–	4.000

7.2 Mútuos com partes relacionadas - Passivo

	Controladora 2017	Controladora 2016
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. *(i)*	6.086	6.086
Residencial Quinta da Colina Empreed. Imob. SPE Ltda. *(i)*	14.242	8.247
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. *(i)*	4.902	767
Total	**25.230**	**15.100**

(i) Conta-corrente de construção, sem vencimento e encargos. *(ii)* Contrato de mútuo firmado com o controlador Wilson de Almeida Junior, com vencimento em 31 de julho de 2018. Os valores relativos à remuneração dos administradores estão apresentados na Nota 18 "Despesas gerais e administrativas". No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a Empresa efetuou pagamentos de juros sobre o capital próprio no montante de R$14.944 (não houve pagamentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2016). Os saldos de juros sobre o capital próprio a pagar totalizaram o valor de R$556 em 31 de dezembro de 2017 (R$6.485 em 31 de dezembro de 2016), apresentados no passivo circulante. **7.3 Venda de participação:** Em 20 de dezembro de 2017 a Empresa alienou 50% de participação das investidas Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. e Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda., para a parte relacionada E.W. Almeida Participações Ltda., o preço de venda foi de R$24.839, o qual foi liquidado através de distribuição de resultado aos sócios, não impactando nas demonstrações dos fluxos de caixa.

8. INVESTIMENTOS

8.1 Movimentação dos investimentos em participações societárias

	Controladora 2017	Controladora 2016
Investimentos	32.871	27.327
Ágio por mais-valia (a)	1.796	2.757
Total	**34.667**	**30.084**

(a) Ágio fundamentado pela mais-valia dos terrenos existentes nas controladas C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Residencial Quinta da Colina Empreendimento SPE Ltda. No consolidado os saldos são reclassificados para a linha de estoques. As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2017 e 2016. A Empresa mantém acordos de acionistas relativos a todas as controladas e controladas em conjunto e possui assento no conselho de administração e/ou na diretoria, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

	2017	2016
Saldo inicial em 1° de janeiro	**30.084**	**9.771**
Aumento de capital	–	9.927
AFAC	29.765	–
Venda de participação societária - (Nota 7.3)	(24.839)	–
Equivalência patrimonial	930	9.749
Baixas	(312)	(315)
Ágio e outros	(961)	952
Saldo em 31 de dezembro	**34.667**	**30.084**

9. FORNECEDORES

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e são classificados como passivos circulantes se os pagamentos forem devidos no período de até um ano, caso contrário são apresentados como passivo não circulante. Segue abaixo a composição do saldo de fornecedores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016:

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Fornecedores a pagar	24.984	16.540	25.210	16.540
Cauções a pagar	13.570	12.938	13.570	12.938
Aluguéis a pagar	–	15	–	15
Total	**38.554**	**29.493**	**38.780**	**29.493**
Circulante	33.850	27.642	34.076	27.642
Não circulante	4.704	1.851	4.704	1.851

10. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Empresa e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Empresa, revisadas anualmente.

	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Saldo inicial em 1° de janeiro	**7.793**	**5.993**
Constituição	4.069	4.860
Reversão	(538)	(93)
Consumo	(3.478)	(2.967)
Saldo em 31 de dezembro	**7.846**	**7.793**

As reversões das provisões são realizadas por completo, no momento em que prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e o compromisso entre a construtora e o promitente comprador.

11. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise às demandas judiciais e administrativas e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com os processos em curso. Em 31 de dezembro de 2017 a Empresa e suas controladas possuíam o montante de R$2.951 (R$1.565 em 31 de dezembro de 2016) a título de depósito em juízo. A movimentação da provisão para demandas judiciais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, é como segue:

	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Saldo inicial em 1° de janeiro	**6.005**	**5.949**	**6.172**	**5.951**
Provisões	3.292	56	3.297	221
Reversões	(2.668)	–	(2.668)	–
Pagamentos	(42)	–	(42)	–
Saldo em 31 de dezembro	**6.587**	**6.005**	**6.759**	**6.172**

Além dos processos acima mencionados, existem outros processos de natureza cível e trabalhista em andamento que apresentam o montante de valor de causa atualizado em R$4.627 em 31 de dezembro de 2017 (R$6.606 em 31 de dezembro de 2016) para os quais, baseado na opinião dos assessores jurídicos da Empresa foram classificados como possíveis e em consonância com as práticas contábeis adotadas não foram registradas provisões para demandas judiciais. A redução observada no período refere-se a processos que no decorrer do exercício de 2017 foram encerrados devido a acordos realizados entre as partes.

12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - CORRENTES

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	74.362	86.678	74.588	87.609
Adições (i)	246.333	471.087	246.333	470.156
Exclusões (ii)	(283.936)	(557.731)	(283.936)	(557.731)
Base de Cálculo	**36.759**	**34**	**36.985**	**34**
(–) Compensação prejuízos e saldo de base negativa da CSLL - 30%	(11.028)	(10)	(11.028)	(10)
Base de cálculo	**25.731**	**24**	**25.957**	**24**
IRPJ (15%) e CSLL (9%)	6.176	6	6.176	6
Adicional IRPJ (10%)	2.548	–	2.548	–
Benefício fiscal - PAT (Programa de Alimentação ao Trabalhador)	(154)	–	(154)	–
Benefício fiscal - FDCA (Fundo Direito da Criança e Adolescente)	(27)	–	(27)	–
IRPJ e CSLL (34%) - Lucro presumido	–	–	201	789
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16%	1.312	2.571	1.311	2.571
IRPJ e CSLL - Prejuízo fiscal (iii)	(7.755)	–	(7.755)	–
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16% Diferidos	43	31	43	31
Total do imposto de renda e contribuição social	(2.143)	(2.608)	(2.344)	(3.397)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(9.855)	(2.577)	(10.056)	(3.366)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	7.712	(31)	7.712	(31)

(i) Custo e despesa vinculado ao PMCMV RET 1%, dedução dos tributos sobre a venda RET 1%, despesas não dedutíveis, contingências, ágio, despesa com pós-obra, depreciação e juros sobre leasing e provisões não dedutíveis. (ii) Serviços prestados PMCMV, resultado equivalência patrimonial, reversão da provisão liquidação duvidosa, reversão de provisão e contraprestação leasing. (iii) A Empresa (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais foram constituídos tributos diferidos ativos por haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social: O capital social da Empresa é de R$39.543 (R$39.408 em 31 de dezembro de 2016), composto por 39.543.248 quotas subscritas e devidamente integralizadas, com valor nominal de R$1,00 (um real). A Empresa realizou aumento de capital no montante de R$14.778 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. No decorrer do exercício de 2017 houve aumento do capital social no montante de R$135, oriundos de integralização de adiantamento para futuro aumento de capital aportado pelos sócios em anos anteriores.

Sócios	R$ - Capital Social	Quotas	% Participação
Eduardo Robson Raineri de Almeida	19.771	19.771.624	50
Wilson de Almeida Junior	19.772	19.771.624	50
Total	**39.543**	**39.543.248**	**100**

A Empresa efetuou no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 distribuições de lucros aos sócios no montante de R$21.033 (R$61.939 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016). De acordo com o Contrato Social da Empresa os lucros poderão ser distribuídos de forma proporcional ou desproporcional às suas respectivas participações no capital social, exceto se os sócios deliberarem leva-lo ao Patrimônio da sociedade para posterior utilização.

14. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Receita operacional líquida				
Receita de prestação de serviços	567.875	546.496	567.875	546.496
Receita de venda de imóveis	–	–	4.817	20.571
Impostos sobre vendas e serviços	(13.180)	(10.073)	(13.397)	(10.779)
Total	**554.695**	**536.423**	**559.295**	**556.288**
Custos das vendas e dos serviços				
Custo dos serviços prestados	(390.032)	(403.374)	(390.032)	(403.374)
Custo dos imóveis vendidos	–	–	(1.807)	(7.595)
Custos manutenção/garantia	(3.531)	(4.767)	(3.531)	(4.767)
Ágio por mais-valia	–	–	(961)	(2.385)
Total	**(393.563)**	**(408.141)**	**(396.331)**	**(418.121)**

15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Despesas gerais	(5.351)	(4.383)	(5.386)	(4.402)
Despesas com serviços de terceiros	(7.530)	(8.483)	(7.570)	(9.279)
Despesas com pessoal *(i)*	(28.109)	(14.781)	(28.109)	(14.781)
Prêmios e bônus	(4.315)	(5.532)	(4.315)	(5.532)
Remuneração dos Administradores	(3.823)	(3.125)	(3.823)	(3.125)
Viagens e estadias	(1.714)	(1.251)	(1.714)	(1.251)
Aluguéis de Imóveis/Condomínio	(906)	(969)	(906)	(969)
Despesas depreciação	(853)	(831)	(853)	(831)
Despesas não dedutíveis	(541)	(544)	(541)	(544)
Total	**(53.142)**	**(39.899)**	**(53.217)**	**(40.714)**

(i) O aumento na rubrica de "Despesas com pessoal" deve-se ao investimento da empresa na internalização de algumas atividades que anteriormente eram terceirizadas e na preparação da estrutura administrativa para atender ao novo patamar de vendas.

16. DESPESAS COM VENDAS

	Controladora 2017	Controladora 2016 (reapresentado)	Consolidado 2017	Consolidado 2016 (reapresentado)
Publicidade e propaganda	(5.006)	(3.579)	(5.006)	(3.579)
Despesas comerciais	(6.801)	(2.288)	(6.801)	(2.288)
Serviços incidentes sobre vendas *(i)*	(18.292)	(4.702)	(18.292)	(4.702)
Total	**(30.099)**	**(10.569)**	**(30.099)**	**(10.569)**

(i) Gastos com correspondentes bancários.

17. OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Outras receitas	10	7	10	7
Ganho de capital	–	12	–	12
Ganho na alienação societária	–	148	–	148
Provisão para demandas judiciais	(624)	411	(629)	413
Reversão de perda	135	505	135	505
Amortização de ágio	(961)	(2.385)	–	–
Perdas na realização de ativos	(845)	(1.150)	(2.530)	(1.492)
Total	**(2.285)**	**(2.452)**	**(3.014)**	**(407)**

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora 2017	Controladora 2016	Consolidado 2017	Consolidado 2016
Receitas financeiras				
Juros ativos	226	135	231	140
Rendimentos financeiros	12.285	15.010	12.432	15.688
	12.511	**15.145**	**12.663**	**15.828**
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(2.422)	(1.226)	(2.428)	(1.231)
Descontos concedidos	(11)	(46)	(11)	(46)
Juros	(140)	(2.842)	(141)	(2.843)
	(2.573)	**(4.114)**	**(2.580)**	**(4.120)**
Total	**9.938**	**11.031**	**10.083**	**11.708**

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Empresa e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Empresa e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa", detalhados na Nota Explicativa nº 4, mensurados pelo custo amortizado, aproximam-se de seu respectivo valor de mercado. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Administração da Empresa adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real. i) Risco de juros: Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado as aplicações financeiras é o CDI. Atualmente a Empresa vem trabalhando apenas com capital próprio. ii) Risco de crédito: A Empresa e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito. A Empresa considera que não está exposta a risco de perdas com os promitentes, uma vez que os contratos de financiamento são assinados diretamente entre os adquirentes das unidades e a instituição financeira. iii) Risco operacional: É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa. O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: • Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; • Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; • Cumprimento com exigências regulatórias e legais; • Documentação de controles e procedimentos; • Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; • Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; • Desenvolvimento de planos de contingência; • Treinamento e desenvolvimento profissional; • Padrões éticos e comerciais; • Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz; • Identificação e valorização dos instrumentos financeiros. iv) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de gestão financeira, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Empresa e suas controladas. a) Análise de sensibilidade: A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, sendo que apenas as aplicações financeiras e os empréstimos sofrem as variações de taxa de juros (CDI). Através da sensibilidade deste indexador, cujo cenário provável foi de 6,75%, chegou-se aos cenários de queda de 50% com um decréscimo de (R$5.679) e aumento de 50% com acréscimo de R$17.046.

MEMBROS DA DIRETORIA

Nome	Cargo
Eduardo Robson Raineri de Almeida	Copresidente Executivo
Wilson de Almeida Jr.	Copresidente de Desenvolvimento Imobiliário
Victor Bassan de Almeida	Diretor Financeiro
Marcio Tadeu de S. Fernandez	Diretor Comercial
Alex Sandro de O. Ramos	Diretor de Planejamento
José Stucki Júnior	Diretor de Obras

CONTADOR

Robson Martins de Miranda
CRC 1SP 220344/O-8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Cotistas e Administradores da
Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Empresa"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada, da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem modificação, datado de 24 de março de 2017.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Empresa é responsável por outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de abril de 2018

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador - CRC-1SP209240/O-7

EY Building a better working world