

**3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário  
S.A.**

Demonstrações contábeis Individuais e  
Consolidadas acompanhadas do Relatório  
do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos de 31 de dezembro de 2017 e de 2016	13

# Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes  
Av. José de Souza Campos, 507 – 5º andar  
Edifício Toulon | Cambui  
Campinas | SP | Brasil  
T +55 19 3294.8008  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos:  
Quotistas e Administradores da  
**3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**  
Campinas – SP

## Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), 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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos no parágrafo “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. 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 naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião com ressalvas

### Falta de evidencia sobre os ajustes de exercícios anteriores

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia, por conta do processo de reconciliação de determinadas rubricas contábeis, identificou determinados ajustes referente a erros de exercícios anteriores e procedeu ao registro no montante de R\$ 141.225 mil no Patrimônio Líquido de 31 de dezembro de 2015, como ajuste de anos anteriores. Não nos foi possível, por meio dos procedimentos de auditoria, alternativos ou não, concluir nossos exames sobre referido montante, devido à ausência da documentação suporte para registro dos valores consignados.

### **Investimento em coligadas**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9, a Companhia possui investimentos nas controladas: (i) ACS Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda., (ii) ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda., (iii) BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda., (iv) ACS Manacá Incorporação Ltda., (v) Ferreira de Araújo Empreendimentos Imobiliários Ltda., (vi) Roberto Marinho Empreendimentos Imobiliários Ltda., (vii) Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário, (viii) ACS Ingá Empreendimento Imobiliário, cujo saldo desses investimentos monta em R\$ 32.045 mil e passivo a descoberto de R\$ 285 mil e que resultaram em registro de equivalência patrimonial no montante de R\$ 3.249 mil em 31 de dezembro de 2017. Não examinamos, nem foram examinados por outros auditores independentes as respectivas demonstrações contábeis destas controladas e, portanto, não foi possível concluir, através de procedimentos alternativos de auditoria, sobre o valor destes investimentos e respectivo resultado de equivalência patrimonial, devido à ausência de documentação suporte para conclusão dos nossos exames referentes a auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas e coligadas, 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 com ressalvas.

### **Outros assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes comparativos**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria datado em 30 de junho de 2017, continha ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: (i) limitação aos procedimentos de auditoria sobre os saldos iniciais; (ii) Falta de evidência sobre os ajustes de exercícios anteriores; (iii) Investimento em coligadas e com parágrafo de ênfase sobre a Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, objeto de mesma modificação e ênfase neste exercício, nos quais, a primeira ressalva mencionada já foi endereçada para o exercício findo de 2017.

#### **Responsabilidade da Administração e da governança sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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


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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Campinas, 28 de março de 2018



Nelson Fernandes Barreto Filho  
CT CRC 1SP-151.079/O-0

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

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

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

#### ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	130.205	513	135.952	5.077
Contas a receber de clientes	4	199	2.375	224.271	203.960
Imóveis a comercializar	5	-	588	319.511	248.052
Adiantamento a fornecedor	-	19	2	318	3.320
Despesas antecipadas	-	-	-	487	14
Impostos e contribuições a recuperar	6	1.744	1.175	2.093	2.873
Outros ativos	8	83	214	3.654	5.030
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>132.250</b>	<b>4.867</b>	<b>686.286</b>	<b>468.326</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Contas a receber de clientes LP	4	-	-	26.501	14.040
Partes relacionadas	7	8.870	22.892	5.360	18.800
Imposto diferido	-	-	-	-	-
Outros ativos LP	8	6.061	6.061	6.544	6.706
Investimentos	9	487.807	353.775	59.326	71.714
Imobilizado	10	148	1.287	286	1.483
Intangível	-	848	92	868	103
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>503.734</b>	<b>384.107</b>	<b>98.885</b>	<b>112.846</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>635.984</b>	<b>388.974</b>	<b>785.171</b>	<b>581.172</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

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

#### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Passivo circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	125.000	-	224.540	123.425
Fornecedores	12	440	306	17.975	22.043
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	44.364	44.860
Impostos e contribuições a recolher	-	133	220	2.551	1.840
Adiantamento de clientes	-	10.747	-	12.589	-
Provisão para distrato	14	24	-	36.838	42.235
Salários e encargos a pagar	-	1.522	1.403	1.534	1.941
Outros passivos	-	5.862	191	27.812	4.399
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>143.728</b>	<b>2.120</b>	<b>368.203</b>	<b>240.743</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	50.640
Partes relacionadas	7	385.081	213.157	313.686	148.263
Tributos diferidos	15.a	-	-	20.639	17.408
Provisão para contingências	16	2.169	1.639	43.401	15.785
Passivo a descoberto	9	79.475	75.036	6.435	7.021
Provisão Garantia	17	-	-	12.253	10.006
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>466.725</b>	<b>289.832</b>	<b>396.414</b>	<b>249.123</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18.a	112.000	112.000	112.000	112.000
Adiantamento futuro aumento capital	18.b	223.160	223.160	223.160	223.160
Reserva de lucros	-	(309.629)	(238.138)	(309.629)	(238.138)
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora</b>		<b>25.531</b>	<b>97.022</b>	<b>25.531</b>	<b>97.022</b>
Participações de não controladores	-	-	-	(4.977)	(5.716)
<b>Total Patrimônio líquido</b>		<b>25.531</b>	<b>97.022</b>	<b>20.554</b>	<b>91.306</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>635.984</b>	<b>388.974</b>	<b>785.171</b>	<b>581.172</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional líquida	19	14.138	12.332	92.758	103.675
Custo líquido	20	-	-	(54.130)	(113.828)
<b>Prejuízo Bruto</b>		<b>14.138</b>	<b>12.332</b>	<b>38.628</b>	<b>(10.153)</b>
<b>Receitas/ (despesas) operacionais</b>					
Com vendas	20	(251)	(715)	(1.719)	(2.671)
Gerais e administrativas	20	(27.495)	(18.415)	(92.672)	(93.450)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(23.641)	(101.299)	3.872	(4.260)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	29	57	12.475	(9.976)
		(51.358)	(120.372)	(78.044)	(110.357)
<b>Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>(37.220)</b>	<b>(108.040)</b>	<b>(39.416)</b>	<b>(120.510)</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	21	(35.243)	(16.045)	(41.856)	(17.354)
Receitas financeiras	21	972	585	12.061	7.914
		(34.271)	(15.460)	(29.795)	(9.440)
<b>Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(71.491)</b>	<b>(123.500)</b>	<b>(69.211)</b>	<b>(129.950)</b>
Imposto de renda e contribuição social – corrente	15.b	-	-	(1.679)	(1.398)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	15.b	-	-	130	2.198
		-	-	(1.549)	800
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(71.491)</b>	<b>(123.500)</b>	<b>(70.760)</b>	<b>(129.150)</b>
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	(71.490)	(123.500)
Participações de não controladores	-	-	-	730	(5.650)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(71.491)</b>	<b>(123.500)</b>	<b>(70.760)</b>	<b>(129.150)</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(71.491)</b>	<b>(123.500)</b>	<b>(70.760)</b>	<b>(129.150)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

#### Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Prejuízo do exercício</b>	(71.491)	(123.500)	(70.760)	(129.150)
Acionistas controladores	-	-	(71.490)	(123.500)
Participação dos não controladores	-	-	730	(5.650)
<b>Resultado abrangente</b>	<u>(71.491)</u>	<u>(123.500)</u>	<u>(70.760)</u>	<u>(129.150)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015 (Não auditado)</b>	18	112.000	218.860	(114.638)	216.222	(35.940)	180.282
Prejuízo do exercício	-	-	-	(123.500)	(123.500)	(5.650)	(129.150)
Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	4.300	-	4.300	35.874	40.174
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	18	112.000	223.160	(238.138)	97.022	(5.716)	91.306
Prejuízo do exercício	-	-	-	(71.491)	(71.491)	730	(70.761)
Aquisição investimentos de não controladores	-	-	-	-	-	9	9
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		112.000	223.160	(309.629)	25.531	(4.977)	20.554

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>	(71.491)	(123.500)	(69.211)	(129.950)
Depreciação/ Amortização	404	111	451	176
Valor residual de ativos e intangíveis baixados	-	(108)	2	(125)
Equivalência patrimonial	23.641	101.299	(3.872)	4.260
Baixa de investimentos	2.835	1.008	18.860	1.141
Provisão para devedores duvidosos	(49)	49	(8.664)	12.918
(Reversão) constituição provisão para garantia	496	-	2.247	(1.630)
Constituição provisão para contingências	24	1.358	27.616	7.239
Constituição provisão para distrato	-	-	(5.397)	21.576
Constituição provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	(8.518)	12.116
Constituição da provisão de passivo (fornecedores)	-	-	2.629	2.629
Constituição (Reversão) provisão juros de empréstimos	-	-	5.466	4.406
Juros de Partes Relacionadas	-	-	9.818	9.818
Imposto Diferido sobre a Receita	-	-	3.361	8.268
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>				
Contas a receber de clientes	2.277	12.291	(24.108)	(48.084)
Adiantamento a fornecedores	(17)	8	3.002	(2.982)
Imóveis a comercializar	588	-	(62.941)	(55.340)
Despesas antecipadas	-	-	(473)	52
Impostos a recuperar	(569)	(607)	780	(1.182)
Outros Ativos	130	65	1.538	(5.383)
Partes relacionadas	14.412	(10.511)	13.440	(4.239)
Imposto Diferido	-	-	-	2.529
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>				
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	(496)	(135)
Fornecedores	133	259	(6.697)	13.459
Adiantamento a clientes	10.747	(2)	12.589	-
Impostos e contribuições a recolher	(88)	(128)	430	(4.669)
Partes relacionadas a pagar	-	-	58.801	5.103
Salários e encargos a pagar	119	(60)	(407)	(170)
Provisão de distratos	-	-	-	885
Outros Passivos	5.649	(14.690)	23.413	(44.688)
	(10.759)	(33.158)	(6.341)	(192.002)
Impostos pagos	-	-	(1.398)	3.910
<b>Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades operacionais</b>	(10.759)	(33.158)	(7.739)	(188.092)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Acréscimo do imobilizado	(21)	(174)	(21)	(169)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(145.188)	(57.788)	(3.442)	-
Recebimento de Dividendos	4.075	1.180	575	1.180
Aumento de Capital	(14.757)	(37.820)	(319)	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento</b>	(155.891)	(94.602)	(3.207)	1.011
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e mútuos	296.342	-	267.517	174.708
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	4.300	-	4.300
Pagamento de Principal de Mútuo	-	-	(5.253)	(5.253)
Participação de Não Controladores	-	-	8	35.874
Pagamentos de Principal e Juros (Empréstimos)	-	122.280	(120.451)	(30.427)
<b>Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento</b>	296.342	126.580	141.821	179.202
<b>Aumento/ (redução) o do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>129.692</b>	<b>(1.180)</b>	<b>130.875</b>	<b>(7.879)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	513	1.693	5.077	12.956
No final do exercício	130.205	513	135.952	5.077
<b>Aumento/ (redução) o do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>129.692</b>	<b>(1.180)</b>	<b>130.875</b>	<b>(7.879)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2017

## Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 1. Contexto operacional

A 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., pertencente ao Grupo NC, anteriormente denominada como ACS Incorporação S.A, (Companhia) foi constituída em 11 de maio de 2006 na forma de sociedade anônima de capital fechado, sediada na Avenida José de Souza Campos, 753, Município de Campinas, no Estado de São Paulo, e tem como objetivo e como atividade preponderante a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias, construções de imóveis destinados à venda, e a prestação de serviços de consultorias em assuntos relativos ao mercado imobiliário, pesquisa, lavra, beneficiamento e comércio de minerais, especialmente argilas, areias, pedras, pedregulhos e cerâmicas, participar como sócia quotista em outras sociedades, e serviços de escritório e apoio administrativo.

A Companhia participa nas seguintes controladas e coligadas:

Controlada	Participação %
ACS ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,51%
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%
ACS ANGELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS ARAÇÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,82%
ACS ARAÚCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,49%
ACS AROEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,55%
ACS BARÃO GERALDO EMPR. IMOBILIARIOS LTDA.	87,86%
ACS BÊTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS BONIFACIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS CARNAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,77%
ACS CATIGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,58%
ACS CORRETORA DE BENS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,82%
ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA.	99,00%
ACS FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,91%
ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%
ACS GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,80%
ACS INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	90,00%
ACS IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,76%
ACS IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,86%
ACS ITAPARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,96%
ACS JACARANDÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,82%
ACS JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,57%
ACS JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,75%

<b>Controlada</b>	<b>Participação %</b>
ACS JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70,00%
ACS JUQUEHY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,16%
ACS LEBLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,11%
ACS MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,61%
ACS MANACÁ INCORPORAÇÃO LTDA.	90,00%
ACS MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%
ACS OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,78%
ACS OMICRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	100,00%
ACS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,98%
ACS SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,40%
ACS SIBIPIRUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%
ACS SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,39%
ACS SIQUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	96,72%
ACS TUCUMÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%
ACS URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%
ACS URBANISMO II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
BNI ACS LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	70,00%
BNI TULIPA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO	50,00%
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	44,49%
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	25,00%
ICS ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.	99,72%
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35,00%
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA.	60,00%
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOSS LTDA.	100,00%
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,88%
VIVA VISTA ARAUCÁRIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	93,05%
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,62%
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,00%
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	53,69%
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,29%
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	88,65%
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	67,31%
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	84,19%
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,83%
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	96,19%
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,69%
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,81%
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,87%

As empresas descritas abaixo foram incorporadas na controladora 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A em 31/12/2017, com aquisição dos investimentos dos minoritários, incorporando 100% dos ativos e passivos na controladora:

<b>Controlada</b>	<b>Participação %</b>
ACS ARAUCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,49%
ACS AROEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,55%
ACS BÔNIFACIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS CATIGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,58%
ACS FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,91%
ACS IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,86%
ACS ITAPARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS JUQUEHY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS LEBLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,11%
ACS MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,61%
ACS SIBIPIRUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%
ACS SIQUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%
ACS EMPREENDIMENTOS URBANISTICO LTDA.	99,00%
ACS URBANISMO II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%

## **2. Políticas contábeis adotadas**

### **2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis**

#### **2.1.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2017 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) incluindo a Orientação OCPC nº 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC nº 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), e evidenciam todas as informações relevantes própria das demonstrações financeira, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 26 de março de 2018.

#### **2.1.2. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

#### **2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a moeda funcional).

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

### **2.2. Base de consolidação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

### 2.3. Principais práticas contábeis

#### a) Apuração e apropriação do resultado das obras

Os custos e receitas dos contratos de construção (curto e longo prazo) têm suas receitas reconhecidas com base no seu andamento físico, juntamente com seus custos incorridos, são lançadas em conta do resultado do exercício. A Companhia reflete no passivo exigível apenas os adiantamentos e valores recebidos de clientes aplicáveis a esforços a serem executados em períodos futuros.

As receitas dos contratos compreendem os valores iniciais acordados no contrato, acrescidos de variações decorrentes de solicitações adicionais (aditivos efetuados de contratos) e ajustes de preços.

São observados os procedimentos e normas estabelecidas pelo Pronunciamento Técnico (CPC 17) emitido pelo CFC.

#### b) Reconhecimento da receita

O reconhecimento da receita e das despesas tendo como referência o estágio de execução (*stage of completion*) do contrato é usualmente denominado como método da percentagem completada. Por esse método, a receita contratual é reconhecida com base na evolução física do trabalho contratado. Esse método proporciona informação útil sobre a extensão da atividade e do desempenho contratual, ao longo do período.

#### c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, quando aplicável e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### d) Contas a receber de clientes e perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

Os saldos de contas a receber são apresentados ao valor presente e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 4.



Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente sendo os juros e variações monetárias apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

Sua classificação como circulante é estruturada sobre sua projeção de realização financeira, sendo registrados como circulante as parcelas previstas a vencer para os próximos 12 meses de forma limitada aos montantes societários reconhecidos. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

#### **e) Imóveis em construção**

No período de construção os imóveis são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido é menor que o valor registrado. O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

#### **f) Investimentos**

São representados por investimentos em empresas controladas e coligadas e avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual, em decorrência da participação da Companhia. As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora com exceção das empresas com administração externa. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as mesmas adotadas pela Companhia.

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

A participação societária na controlada e coligada será apresentada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

#### g) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. A depreciação é computada pelo método linear e com base na vida útil estimada de cada bem, conforme taxas demonstradas na Nota Explicativa nº 10. A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados no final de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente:

	Vida útil Estimada
Instalações	5
Máquinas e equipamentos	entre 3-25
Equipamentos de informática	entre 3-5
Móveis e utensílios	entre 5-25

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, originados de operações de arrendamento do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

#### h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;

- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo; condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

#### **i) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço em que a Companhia atua e gera lucro tributável. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

#### **j) Instrumentos financeiros**

Os ativos e os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda e. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

##### **1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para este fim, principalmente, no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

##### **2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

##### **3) Ativos financeiros disponíveis para venda**

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

**l) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes as dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

**m) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. 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 é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**n) Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC nº 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

**2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis**

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período ou períodos posteriores, caso a revisão afete tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

**a) Provisões para contingências**

A Companhia e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 16. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes a processos judiciais que representem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, hierarquia das leis, jurisprudências disponíveis, decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis de acordo com o 'CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes' onde uma provisão deve ser constituída quando:

- (a) A entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- (b) Seja provável que será necessária uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação;
- (c) Possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Se essas condições não forem satisfeitas, nenhuma provisão deve ser reconhecida.

**b) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD)**

É constituída quando existe expectativa de que o crédito não será realizado. A constituição é realizada com base em política interna, a qual leva em consideração os títulos do contas a receber vencidos há mais de 120 dias, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 4.

Diante desta análise, deve-se aplicar sobre a base o valor da tabela de vendas, e sobre tal valor aplicar a taxa de desconto praticada pelo departamento Comercial, a taxa média das comissões e alíquotas de impostos de acordo com cada regime de tributação. Com base em tal cálculo, teremos o valor realizável líquido.

Com base nas informações obtidas com a aplicação das regras, deve-se avaliar os valores em aberto por cliente x o valor líquido realizável. Se o valor líquido realizável for superior ao valor em aberto no contas a receber do cliente, não é necessário constituir provisão, caso o valor seja inferior, a diferença de valor deverá ser provisionada.

**c) Provisão para distrato**

As provisões para distrato foram constituídas por deliberação da administração, conforme Nota Explicativa nº 14, onde classifica os contratos em aberto há mais de 120 dias na carteira de inadimplentes. Do valor líquido recebido em caixa, por contrato, calcula-se um percentual do valor recebido da unidade distratada, ao cliente em questão, onde o percentual de devolução é avaliado trimestralmente, de acordo com a base histórica praticada pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

#### d) Provisão para garantia

As provisões para garantia são calculadas utilizando o percentual de 3% sobre o valor das vendas, considerando o período de 5 anos após a entrega da obra pela construtora, como descrito na Nota Explicativa nº 17. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

#### e) Provisão de custo ao mercado

A provisão de custo ao mercado consiste quando o ativo está desvalorizado e seu valor contábil excede seu valor recuperável (venda). Sendo assim, o valor dos estoques deve ser registrado contabilmente pelo menor valor entre o custo e o preço de venda.

O cálculo da provisão consiste em avaliar o valor médio de venda por unidade, considerando as dez últimas vendas do empreendimento em questão, com o valor de venda realizável, comparando com o saldo de imóveis a comercializar registrado em sistema, onde diante deste cenário, a provisão é constituída quando o saldo de imóveis a comercializar registrado na contabilidade é maior que o valor de venda realizável. Caso contrário, a provisão não é constituída.

### 2.5. Novas normas contábeis que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2017. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

#### **IFRS 9/CPC 48 – “Instrumentos Financeiros”**

Aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 01 de janeiro de 2018, e substitui a orientação no IAS 39/CPC38, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: **(i)** novos critérios de classificação de ativos financeiros; **(ii)** novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e **(iii)** flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

A administração entende que as novas orientações do IFRS 9 não trarão impactos significativos na classificação e mensuração dos seus ativos financeiros. A Companhia ainda não concluiu a avaliação detalhada de como as provisões de *impairment* serão afetadas pelo novo modelo. Embora não se espere um impacto relevante, a sua aplicação irá provavelmente antecipar o reconhecimento de perdas.

### **IFRS 15/CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes”**

Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11/CPC17 – "Contratos de Construção", IAS 18/CPC 30 - "Receitas" e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos da adoção da nova norma, mas já identificou as principais áreas que serão afetadas:

- Registros de certos custos incorridos no cumprimento do contrato – certos custos atualmente registrados diretamente na demonstração de resultado poderão ser ativados, nos termos do IFRS 15.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

### **IFRS 16/CPC 06 – “Arrendamentos”**

Tem como objetivo adotar um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado com contra partida em conta do passivo. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui o IAS 17/CPC06. A administração está avaliando os impactos da adoção da nova norma, porém a empresa atualmente não pratica a modalidade de arrendamentos em suas operações.

## **2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros**

### **a) Considerações gerais e políticas**

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos. A classificação depende da finalidade para qual foram adquiridos. A administração determina sua classificação no seu reconhecimento inicial.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

A companhia reconhece recebíveis inicialmente na data em que foram faturados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.



**Caixa e equivalente de caixa**

Abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados nas obrigações de curto prazo.

**Aplicações financeiras**

De acordo com a Política de Aplicações Financeiras estabelecida, a Administração da Companhia e de suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

**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 por meio do método dos juros efetivos.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, contas a receber de partes relacionadas, dividendos a receber, depósitos judiciais, outros recebíveis mútuo entre partes relacionadas e aplicação financeira vinculada a empréstimo.

**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 total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.

**Contas a receber e contas correntes com partes relacionadas**

As contas a receber correspondem aos valores a receber pela venda de imóveis ou prestação de serviços. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor faturado, deduzido pela provisão para crédito de liquidação duvidosa, se necessária. A provisão para crédito de liquidação duvidosa é constituída com base nos critérios divulgados na Nota Explicativa nº 2.4.

Na controladora, os saldos com partes relacionadas são referentes à mútuos com empresas ligadas, valores referentes a venda de participação societária para os sócios da companhia e prestação de serviços entre as partes relacionadas.

## b) Gestão de risco financeiro

### Fatores de risco financeiro

As atividades da companhia o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez.

O Conselho de Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, como risco cambial, risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

### b.1) Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

#### Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo. A Administração da Companhia tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos pelo CDI pós-fixado, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

### b.2) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam, que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas de acordo com os limites determinados pelo Conselho de Administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Banco	125.103	124	126.616	326
Aplicações financeiras	5.102	389	9.336	4.751
<b>Total</b>	<b>130.205</b>	<b>513</b>	<b>135.952</b>	<b>5.077</b>

Foram classificados como caixa e equivalentes de caixa, contas bancárias e aplicações financeiras Compromissadas e Certificados de Depósitos Bancários que possuem liquidez imediata e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, e por estarem sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2017 as aplicações financeiras em operações compromissadas estão remuneradas pela taxa média de 84% do CDI (90% do CDI em 2016), podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

#### 4. Contas a receber de clientes

##### a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Contas a receber de clientes	-	-	36.229	48.508
Demais clientes	199	2.424	83	2.462
Unidades em construção	-	-	219.701	179.948
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	(49)	(4.254)	(12.918)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - Consolidação de novas empresas (i)	-	-	(987)	-
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>2.375</b>	<b>250.772</b>	<b>218.000</b>
<b>Total circulante</b>	<b>199</b>	<b>2.375</b>	<b>224.271</b>	<b>203.960</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.501</b>	<b>14.040</b>

- (i) Em 2016, as empresas ACS Omicron Empreendimentos Imob. Ltda., ACS Franz Empreendimentos Imob.Ltda. e Valimog Empreendimentos Imob. Ltda. não eram considerados para fins de consolidação, passando a ser consolidada no ano de 2017 pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Conforme mencionado na Nota nº 2.1, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCP 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de clientes de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as contas a receber são acrescidas de juros – Tabela Price e atualizadas pelo IGP-M.

As perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa são reconhecidas pelo valor líquido do contas a receber menos o custo da unidade vendida e respectivos impostos. Segue a movimentação de tal provisão:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Em 01 de janeiro	(49)	-	(12.918)	-
Saldo inicial novas empresas (i)	-	-	(987)	-
Constituição de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	(49)	(55.139)	(12.918)
Reversão de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	49	-	63.803	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(49)</b>	<b>(5.241)</b>	<b>(12.918)</b>

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
A vencer	110	-	1.545	677
Até 30 dias	-	-	222	1.175
De 31 a 60 dias	-	-	697	1.055
De 61 a 90 dias	-	-	330	628
De 91 a 180 dias	-	2.424	1.202	332
De 181 a 360 dias	44	-	574	17.684
Acima de 361 dias	45	-	31.742	29.419
<b>Total</b>	<b>199</b>	<b>2.424</b>	<b>36.312</b>	<b>50.970</b>

#### b) Composição dos saldos por idade de vencimento

Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes em 31 de dezembro de 2017 e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação (OCPC 04), conforme descrição na Nota Explicativa nº 2.1.

Esses contratos de venda imobiliária têm como garantia a hipoteca dos respectivos imóveis comercializados ou possuem cláusula de alienação fiduciária, que permite, em eventual situação de inadimplência, a rápida retomada do imóvel para posterior revenda.

#### 5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Estoque de incorporação	-	-	678.815	10.246
Imóveis em construção	-	-	35.969	580.388
Estoque de projeto (iii)	-	-	31.077	30.087
Estoque de terreno (i)	-	588	171.405	152.952
Juros capitalizados (ii)	-	-	59.215	40.554
Adiantamento elevadores	-	-	299	482
Provisão custo x mercado	-	-	(3.598)	(12.116)
Apropriação custo obra	-	-	(653.671)	(554.541)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>588</b>	<b>319.511</b>	<b>248.052</b>

- (i) As classificações dos terrenos consistem para futuros lançamentos de incorporações. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;
- (ii) 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. Os custos financeiros de financiamentos apropriados ao resultado na rubrica custo dos imóveis vendidos totalizaram R\$5.157 mil no consolidado em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 4.406 mil em 31 de dezembro de 2016), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1);
- (iii) O grupo de estoque com projetos, é composto por gastos com desenvolvimentos dos projetos de construções, plantas, decorações, implantações da área comum e etc.

## 6. Impostos e contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
INSS	-	-	48	1.296
ISSQN	-	-	10	-
PIS	-	-	20	21
COFINS	-	-	89	89
IRPJ/ CSLL	-	-	-	4
IRRF sobre aplicações financeiras	172	456	302	742
IRRF sobre serviços de terceiros	582	334	594	336
PIS/ COFINS/ CSLL retidos	990	385	1.030	385
<b>Total</b>	<b>1.744</b>	<b>1.175</b>	<b>2.093</b>	<b>2.873</b>

A Companhia com base em análises e projeções orçamentárias não prevê riscos de não realização desses créditos tributários no decorrer de suas operações.

## 7. Partes relacionadas

As movimentações de mútuo, registradas envolvendo partes relacionadas são efetuadas a preços normais de mercado. Os saldos em aberto no encerramento do exercício não têm garantias, não estão sujeitos a juros e são liquidados em dinheiro ou por meio de distribuição de dividendos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável das contas a receber relacionada com os valores devidos por partes relacionadas. Essa avaliação é realizada a cada exercício social, examinando-se a posição financeira da parte relacionada e do mercado no qual a parte relacionada atua:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Ativo</b>				
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
ACS Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.249	2.786	-	-
SPE - Gramado	2.000	2.000	2.000	2.000
ICS Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	615	3.230	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	10.050	-	616
ACS Omicron Empreendimentos Imobiliários SA	97	1	-	50
EMS S/A	66	66	66	892
ACS Piracicaba	25	25	25	25
SPE - Santo André	19	20	20	20
ACS Jundiaí	1	1	1	1
ACS Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	102
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	18
ACS Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	465	-	788
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	2
Leonardo Sanchez Secundino	-	-	-	4.750
Marcus Vinícius Sanchez Secundino	-	-	-	4.750
Renee Beyruti Nasser	-	1.000	-	1.000
ACS Empreendimentos Urbanísticos Ltda.	-	-	-	538
<b>Total Ativo</b>	<b>8.870</b>	<b>22.892</b>	<b>5.360</b>	<b>18.800</b>
<b>Total circulante</b>	-	-	-	-
<b>Total não circulante</b>	<b>8.870</b>	<b>22.892</b>	<b>5.360</b>	<b>18.800</b>

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Passivo</b>				
EMS S/A	263.023	127.377	263.023	127.377
Carlos Eduardo Sanchez	30.850	5.020	30.850	5.020
ACS Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.148	7.440	-	-
ACS Barão Geraldo Empr Imobiliários Ltda.	8.610	7.681	-	-
ACS Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.089	5.978	-	-
ACS Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.773	1.019	-	-
ACS Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.256	3.025	7.256	3.025
ACS Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.967	6.879	-	-
ACS Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.041	5.719	-	-
Leonardo Sanchez Secundino	4.305	-	4.305	-
Marcus Vinícius Sanchez Secundino	4.305	-	4.305	-
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	3.948	2.781	3.946	2.781
ACS Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.621	6.389	-	-
ACS Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.277	9.407	-	9.407
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.094	4.933	-	-
ACS Araçá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.256	4.020	-	-
ACS Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.661	1.910	-	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreendi Imobiliários Ltda.	1.550	1.372	-	-
ACS Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.459	1.292	-	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.361	1.206	-	-
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.346	1.274	-	-
Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.160	3.698	-	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	1.039	946	-	-
ACS Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	535	1.674	-	-
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	328	291	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda. Me	315	653	-	653
Viva Vista Araucária SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	264	234	-	-
ACS Castelo Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	116	-	-	-
ACS Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	112	142	1	-
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	11	-	-
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65	104	-	-
Viva Vista Harmonia SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	46	40	-	-
ACS Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53	43	-	-
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31	28	-	-
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25	22	-	-
ACS Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	14	-	-
ACS Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	8	-	-
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4	-	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	4	-	-
ACS Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	34	-	-
Viva Vista Panorama SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
ACS Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	264	-	-
ACS Macaúba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6	-	-
ACS Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	84	-	-
ACS Ipê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	90	-	-
ACS Araucária Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	-	-
ACS Juquehy Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	-
ACS Bonifácio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	-
ACS Itaparica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	-
ACS Siqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	9	-	-
<b>Total Passivo</b>	<b>385.081</b>	<b>213.157</b>	<b>313.686</b>	<b>148.263</b>
<b>Total circulante</b>	-	-	-	-
<b>Total não circulante</b>	<b>385.081</b>	<b>213.157</b>	<b>313.686</b>	<b>148.263</b>

### 7.1. Remuneração da Administração

A remuneração paga e a pagar ao pessoal chave da Administração, incluindo salários e encargos, participação nos lucros e outros benefícios, representa 34,66% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2017 (11% em 31 de dezembro de 2016):

### 8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Aporte Sócio	-	214	-	214
Dação em pagamento	6.061	6.061	9.387	11.521
Depósitos Judiciais	64	-	309	-
Sinistros a receber	-	-	483	-
Outros	19	-	19	1
<b>Total</b>	<b>6.144</b>	<b>6.275</b>	<b>10.198</b>	<b>11.736</b>
<b>Total circulante</b>	<b>83</b>	<b>214</b>	<b>3.654</b>	<b>5.030</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>6.061</b>	<b>6.061</b>	<b>6.544</b>	<b>6.706</b>

## 9. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2017 está demonstrada a seguir:

### a) Controladora

Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,16%	(1.364)	5.596	1.353	5.549	1	-
ACS GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,80%	(20.473)	7.282	20.431	7.267	11.288	-
ACS OMICRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	100,00%	91	(819)	-	(819)	-	(91)
ACS BARÃO GERALDO EMPR. IMOBILIARIOS LTDA.	87,86%	(7.932)	(3.460)	6.969	(3.040)	-	-
ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA.	99,00%	1.425	2.873	-	2.844	14.760	(1.410)
ACS SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,40%	(10.990)	213	10.924	212	-	-
ACS BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	9.365	(7.562)	-	(7.487)	46.621	(9.271)
ACS SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,39%	(8.820)	(1.408)	8.766	(1.400)	-	-
ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,82%	(4.497)	2.705	4.488	2.700	10	-
ACS OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,78%	(17.982)	(1.305)	17.943	(1.302)	5	-
ACS SIBIPIRUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	1	(8)	(1)	(8)	-	(1)
ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	96,72%	22.082	7.560	-	7.312	3.103	(21.359)
ACS JACARANDÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	(11.893)	(206)	11.872	(206)	4.074	-
ACS JEQUITIBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(6.404)	(2.358)	4.483	(1.651)	5.373	-
ACS ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,51%	(14.375)	3.554	14.304	3.537	3.348	-
ACS JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,57%	1.355	3.752	-	3.735	1.356	(1.349)
ACS TUCUMÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%	4.706	(1.449)	-	(1.447)	21.214	(4.698)
ACS CARNAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,77%	6.290	13.243	-	13.213	279	(6.275)



Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,86%	-	(1)	-	(1)	-	-
BNI ACS LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	70,00%	(7.715)	(1.941)	5.400	(1.359)	4	-
ACS MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	120	78	-	77	278	(119)
ACS MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,61%	-	100	-	100	-	-
ACS AROEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,55%	-	689	-	686	-	-
ACS ARAUCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,49%	-	69	-	69	-	-
ACS ARAÇÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	(10.392)	(1.922)	10.374	(1.919)	16.687	-
ACS CATIGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,58%	-	34	-	34	-	-
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	53,69%	8.800	1.459	-	784	9.414	(4.725)
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%	4.208	72	-	72	10.565	(4.205)
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%	7.403	(107)	-	(107)	11.008	(7.394)
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	84,19%	4.355	(890)	-	(749)	9.134	(3.666)
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	67,31%	1.585	(3.906)	-	(2.629)	11.680	(1.066)
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%	1.803	(441)	-	(440)	9.750	(1.800)
ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	(5.408)	1.852	5.408	1.852	16.616	-
ACS MANACÁ INCORPORAÇÃO LTDA.	90,00%	28	5	-	5	9.882	(25)
ACS FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,91%	-	3.013	-	3.010	-	-
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,00%	4.638	277	-	255	9.593	(4.267)
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,88%	1.269	(1.677)	-	(1.558)	11.645	(1.179)
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	93,05%	421	188	-	175	2.162	(392)
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	88,65%	2.812	1.700	-	1.507	2.727	(2.493)
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	(885)	12	884	12	478	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,81%	1.510	(504)	-	(493)	17.644	(1.477)
ACS JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,96%	(1.686)	32	1.685	32	210	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. ME	100,00%	(7.098)	306	7.098	306	721	-
ACS INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,00%	209	41	-	37	7.822	(188)
ACS JATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,75%	(1.762)	9	1.758	9	262	-
ACS LEBLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,11%	-	4	-	4	-	-
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,83%	(200)	196	196	192	1.292	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,87%	(430)	16	429	16	648	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,62%	(257)	229	251	224	1.133	-
VIVA VISTA ARAUCÁRIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%	(6.007)	(5.849)	6.001	(5.843)	12.824	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	44,49%	13	6	-	3	67	(6)
ICS ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.	99,72%	945	1.546	-	1.542	582	(942)
ACS IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,76%	(1.913)	51	1.908	50	2.061	-
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,29%	(2)	3	2	3	110	-
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%	(652)	12	652	12	564	-
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,69%	966	482	-	480	2.589	(963)
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	96,19%	5	20	-	18	172	(6)
ACS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,98%	(237)	6	237	6	194	-
ACS URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	(13.070)	(1.487)	13.070	(1.487)	13.065	-
ACS CORRETORA DE BENS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	22	(109)	-	(108)	259	(22)
ACS ANGELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	14	24	-	23	20	(14)
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	142	26	-	12	3.405	(72)

Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	25,00%	(8.000)	(1.223)	2.000	(306)	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA.	60,00%	(31.329)	20	18.797	12	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35,00%	(3.899)	34	1.365	12	61	-
<b>Total</b>		<b>(119.089)</b>	<b>20.757</b>	<b>179.047</b>	<b>23.641</b>	<b>308.760</b>	<b>(79.475)</b>
Investimento							179.047
Aporte para Futuro Aumento de Capital							308.760
<b>Total</b>							<b>487.807</b>

Controladora	2017
<b>Saldo inicial do investimento em 01 de janeiro de 2017</b>	<b>353.775</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(23.641)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	145.188
Recebimento de dividendos	(4.075)
Baixa de investimentos	(2.835)
Aumento de Capital	14.757
Transações que não afetam caixa	4.439
Incorporação de Empresas	199
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>487.807</b>

## b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS JEQUITIBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(6.404)	(2.358)	4.483	(1.651)	5.373	-
BNI ACS LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	70,00%	(7.715)	(1.941)	5.400	(1.359)	4	-
ACS MANACÁ INCORPORAÇÃO LTDA.	90,00%	28	5	-	5	9.882	(25)
ACS INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,00%	209	41	-	37	7.822	(188)

Empresa	Participação	Consolidado					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo Descoberto
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	142	26	-	13	3.405	(71)
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	25,00%	(8.000)	(1.223)	2.000	(306)	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA.	60,00%	(31.329)	20	18.797	12	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35,00%	(3.899)	34	1.365	12	61	-
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	46,31%	8.800	1.459	-	676	-	(4.075)
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,11%	4.209	73	-	-	2	(4)
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,12%	7.403	(107)	-	-	662	(9)
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	15,81%	4.355	(890)	-	(141)	-	(689)
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	32,69%	1.585	(3.906)	-	(1.277)	-	(518)
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,16%	1.803	(441)	-	(1)	-	(3)
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	8,00%	4.638	277	-	22	-	(371)
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	7,12%	1.269	(1.677)	-	(119)	-	(90)
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6,95%	421	188	-	13	-	(29)
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	11,35%	2.812	1.700	-	193	-	(319)
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,10%	(885)	12	1	-	29	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,19%	1.510	(504)	-	(11)	-	(34)
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,17%	(200)	196	4	4	-	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,13%	(430)	16	1	-	22	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,38%	(257)	229	6	5	-	-
ACS ARAUCÁRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,11%	(6.007)	(5.849)	6	(6)	-	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	55,51%	13	6	-	4	-	(7)
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	9,71%	(2)	3	-	-	-	-
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,12%	(652)	12	1	-	-	-
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,31%	966	481	-	1	-	(3)
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3,81%	5	19	-	1	-	-
<b>Total</b>		<b>(25.612)</b>	<b>(14.099)</b>	<b>32.064</b>	<b>(3.872)</b>	<b>27.262</b>	<b>(6.435)</b>
Investimento				32.064			32.064
Aporte para Futuro Aumento de Capital							27.262
<b>Total</b>							<b>59.326</b>

**Consolidado****2017**

Saldo inicial do investimento em 01 de janeiro de 2017	71.714
Resultado de equivalência patrimonial (i)	3.872
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.442
Recebimento de dividendos	(575)
Aumento de Capital	319
Exclusão Investimento Empresas não consolidadas em 2017	(18.860)
Transações que não afetam caixa	(586)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>59.326</b>

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2016 está demonstrada a seguir:

**a) Controladora**

Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,16%	(6.960)	(319)	6.902	(317)	1	-
ACS GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,80%	(27.754)	(11)	27.698	(10)	10.890	-
ACS OMICRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	50,00%	(6.090)	140	3.045	70	-	-
ACS BARÃO GERALDO EMPR. IMOBILIARIOS LTDA.	87,86%	(4.472)	(466)	3.929	(410)	-	-
ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA.	99,00%	(1.449)	5.355	1.434	5.302	13.914	-
ACS SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,40%	(11.203)	1.157	11.136	1.150	-	-
ACS BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	16.927	25.986	-	25.726	30.614	(16.758)
ACS SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,39%	(7.411)	372	7.366	369	-	-
ACS DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,82%	(7.201)	497	7.187	496	-	-
ACS OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,78%	(16.677)	11.129	16.640	11.104	5	-
ACS SIBIPIRUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	277	41	-	41	508	(276)
ACS SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	96,72%	14.522	9.020	-	8.724	1.597	(14.047)
ACS JACARANDÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	(11.687)	2.291	11.666	2.287	4.074	-
ACS JEQUITIBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(4.046)	(831)	2.832	(582)	5.373	-
ACS ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,51%	(17.929)	26	17.841	26	1.485	-
ACS JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,57%	(2.397)	49	2.387	48	1.319	-
ACS TUCUMÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%	6.155	6.082	-	6.072	10.880	(6.145)
ACS CARNAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,77%	(6.953)	31	6.937	31	195	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo Descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,86%	163	1.146	-	1.144	254	(163)
BNI ACS LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	70,00%	(5.774)	(899)	4.041	(629)	4	-
ACS MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	42	12	-	12	138	(42)
ACS MACAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,61%	260	93	-	93	266	(259)
ACS AROEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,55%	177	8	-	8	862	(176)
ACS ARAÚCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,49%	308	9	-	9	372	(307)
ACS ARAÇÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,82%	(8.470)	10.561	8.455	10.541	5.432	-
ACS CATIGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,58%	65	62	-	62	49	(65)
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	53,69%	7.341	5.375	-	2.886	3.600	(3.941)
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%	4.137	5.326	-	5.321	529	(4.132)
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%	7.511	4.750	-	4.745	1.646	(7.502)
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	84,19%	5.245	5.178	-	4.359	1.703	(4.416)
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	67,31%	5.491	3.074	-	2.069	6.051	(3.696)
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,84%	2.244	2.201	-	2.197	5.532	(2.240)
ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(8.256)	627	5.779	439	10.021	-
ACS MANACÁ INCORPORAÇÃO LTDA.	90,00%	22	7	-	6	9.219	(20)
ACS FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,91%	(1.819)	9	1.817	9	1.164	-
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,00%	4.361	3.290	-	3.027	2.007	(4.012)
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	92,88%	2.946	3.792	-	3.522	2.977	(2.736)
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	93,05%	233	469	-	436	1.935	(217)
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	88,65%	1.112	732	-	649	1.288	(986)
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,90%	(897)	12	896	12	417	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,81%	2.015	1.541	-	1.508	7.326	(1.971)
ACS JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,96%	(1.718)	(177)	1.717	(177)	208	-

Empresa	Controladora						Passivo Descoberto
	Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,00%	168	(44)	-	(39)	7.785	(152)
ACS JATOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,75%	(1.771)	5	1.766	5	83	-
ACS LEBLON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,11%	107	38	-	38	107	(106)
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,83%	(396)	310	388	303	1.059	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,87%	(445)	3	445	3	642	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	97,62%	(486)	211	474	206	842	-
VIVA VISTA ARAUCÁRIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,89%	(158)	(1.394)	158	(1.393)	1.283	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	44,49%	6	9	-	4	44	(3)
ICS ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA.	99,72%	(601)	72	600	72	448	-
ACS IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,76%	(1.964)	133	1.959	132	1.938	-
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,29%	(5)	6	5	5	86	-
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,88%	(664)	7	664	7	439	-
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,69%	484	903	-	900	1.816	(479)
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	96,19%	(14)	9	14	8	123	-
ACS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,98%	(243)	58	243	58	188	-
ACS URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	100,00%	(11.584)	(1.241)	11.584	(1.238)	1.851	-
ACS CORRETORA DE BENS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	132	(133)	-	(132)	257	(130)
ACS ANGELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	(10)	-	10	-	-	-
ACS JUQUEHY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	(10)	-	10	-	-	-
ACS BONIFACIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	(10)	-	10	-	-	-
ACS ITAPARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	(10)	-	10	-	-	-
ACS SIQUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	(10)	-	10	-	-	-
ACS URBANISMO II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	99,00%	-	1	-	1	1	(1)
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	116	27	-	13	670	(58)

Empresa	Controladora						Passivo Descoberto
	Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	25,00%	(9.147)	129	2.286	32	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA.	60,00%	(30.813)	(114)	18.487	(69)	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35,00%	(3.933)	21	1.376	8	54	-
<b>Total</b>		<b>(138.870)</b>	<b>106.763</b>	<b>190.204</b>	<b>101.299</b>	<b>163.571</b>	<b>(75.036)</b>
Investimento							190.204
Aporte para Futuro Aumento de Capital							163.571
<b>Total</b>							<b>353.775</b>

Controladora	2016
<b>Saldo inicial do investimento em 01 de janeiro de 2016</b>	<b>312.957</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(101.299)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	57.788
Recebimento de dividendos	(1.180)
Baixa de investimentos	(1.008)
Aumento de Capital	37.820
Transações que não afetam caixa	54.758
Transferências	(6.061)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>353.775</b>

## b) Consolidado

Empresa	Consolidado						Passivo Descoberto
	Participação	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	
ACS OMICRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.	50,00%	(6.090)	140	3.045	70	-	-
ACS JEQUITIBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(4.046)	(831)	2.832	(582)	5.372	-
BNI ACS LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	70,00%	(5.774)	(899)	4.042	(629)	4	-
ACS FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	70,00%	(8.256)	627	5.779	439	10.021	-
ACS MANACÁ INCORPORAÇÃO LTDA.	90,00%	22	7	-	6	9.219	(20)
ACS INGÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	90,00%	168	(44)	-	(39)	7.786	(152)



Empresa	Participação	Consolidado					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo Descoberto
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	116	27	-	13	670	(58)
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	25,00%	(9.147)	129	2.287	32	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA.	60,00%	(30.813)	(114)	18.488	(69)	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35,00%	(3.933)	21	1.376	7	54	-
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	46,31%	7.341	5.375	-	2.488	-	(3.399)
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,11%	4.137	5.326	-	5	2	(4)
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,12%	7.511	4.750	-	5	662	(9)
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	15,81%	5.245	5.178	-	816	-	(829)
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	32,69%	5.491	3.074	-	1.003	-	(1.795)
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,16%	2.244	2.201	-	4	-	(4)
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	8,00%	4.361	3.290	-	261	-	(349)
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	7,12%	2.946	3.792	-	268	-	(210)
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	6,95%	233	469	-	33	-	(16)
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	11,35%	1.112	732	-	81	-	(126)
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,10%	(897)	12	-	-	29	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,19%	2.015	1.541	-	32	-	(45)
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,17%	(396)	310	9	5	-	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,13%	(445)	3	1	-	22	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2,38%	(486)	211	11	5	-	-
ACS ARAUCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,11%	(158)	(1.394)	-	(1)	-	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	55,51%	6	9	-	3	-	(3)
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	9,71%	(5)	6	-	-	-	-
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,12%	(664)	7	1	-	-	-
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	0,31%	484	903	-	4	-	(2)
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	3,81%	(14)	9	2	-	-	-
<b>Total</b>		<b>(27.692)</b>	<b>34.867</b>	<b>37.873</b>	<b>4.260</b>	<b>33.841</b>	<b>(7.021)</b>
<b>Investimento</b>							<b>37.873</b>
<b>Aporte para Futuro Aumento de Capital</b>							<b>33.841</b>
<b>Total</b>							<b>71.714</b>

Consolidado	2016
<b>Saldo inicial do investimento em 01 de janeiro de 2016</b>	<b>84.443</b>
Resultado de equivalência patrimonial	(4.260)
Baixa de Investimento	(1.141)
Recebimento de dividendos	(1.180)
Transações que não afetam caixa	(6.061)
Transferências	(87)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>71.714</b>

## 10. Imobilizado

### a) Controladora

	Controladora					Total
	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Equipamentos de Informática	Móveis e Utensílios	Imobilizado em Andamento	
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>						
Saldo inicial	7	6	73	50	1.060	1.196
Aquisições	-	-	12	1	161	174
Alienações	-	-	25	-	-	25
Depreciação	(1)	-	(87)	(20)	-	(108)
<b>Saldo contábil, líquido (não auditado)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>31</b>	<b>1.221</b>	<b>1.287</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>						
Custo	7	6	110	51	1.221	1.395
Depreciação acumulada	(1)	-	(87)	(20)	-	(108)
	6	6	23	31	1.221	1.287
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>						
Saldo inicial	6	6	23	31	1.221	1.287
Aquisições	-	-	21	-	-	21
Transferências (i)	-	-	-	-	(1.106)	(1.106)
Depreciação	(2)	(2)	(42)	(8)	-	(54)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>115</b>	<b>148</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>						
Custo	6	6	44	31	115	202
Depreciação acumulada	(2)	(2)	(42)	(8)	-	(54)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>115</b>	<b>148</b>

(i) Valor foi reclassificado da rubrica de imobilizado para intangível.

b) Consolidado

	Consolidado					Total
	Instalações	Máquinas e Equipamentos	Equipamentos de Informática	Móveis e Utensílios	Imobilizado em Andamento	
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>						
Saldo inicial	9	28	193	166	1.060	1.456
Aquisições	-	7	5	1	156	169
Alienações	-	-	28	-	-	28
Depreciação	(2)	(1)	(138)	(29)	-	(170)
<b>Saldo contábil, líquido (não auditado)</b>	<b>7</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>138</b>	<b>1.216</b>	<b>1.483</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>						
Custo	9	35	226	167	1.216	1.653
Depreciação acumulada	(2)	(1)	(138)	(29)	-	(170)
	<b>7</b>	<b>34</b>	<b>88</b>	<b>138</b>	<b>1.216</b>	<b>1.483</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>						
Saldo inicial	7	34	88	138	1.216	1.483
Aquisições	-	-	21	-	-	21
Transferências (i)	-	-	-	-	(1.106)	(1.106)
Depreciação	(4)	(6)	(90)	(10)	-	(110)
Baixas	-	-	(2)	-	-	(2)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>128</b>	<b>110</b>	<b>286</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>						
Custo	7	34	107	138	110	396
Depreciação acumulada	(4)	(6)	(90)	(10)	-	(110)
<b>Saldo contábil, líquido</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>128</b>	<b>110</b>	<b>286</b>

(i) Valor foi reclassificado da rubrica de imobilizado para intangível.

## 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
NP ICVM 476 (a)	125.000	-	125.000	-
Créditos Imobiliários (b)	-	-	99.540	174.065
<b>Total</b>	<b>125.000</b>	<b>-</b>	<b>224.540</b>	<b>174.065</b>
Passivo circulante	125.000	-	224.540	123.425
<b>Passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50.640</b>

- (a) Em 27 de dezembro de 2017, a Companhia finalizou a captação de R\$125.000 milhões, através da emissão de notas promissórias nos moldes da ICVM nº 476. As notas promissórias foram distribuídas com esforços restritos, garantidas por fiança corporativa da EMS S.A, sem rating necessário e com vencimento do principal e juros em 180 dias a contar da data da emissão. A remuneração é CDI + 1,15% ao ano e a destinação dos recursos é pagar os créditos imobiliários e atender a necessidade de caixa de curto prazo.
- (b) Os créditos imobiliários estão garantidos por hipoteca.

Abaixo apresentamos as taxas dos créditos imobiliários. A garantia dos créditos imobiliários está garantida a alienação fiduciária de bens e a abertura dos créditos imobiliários por empreendimentos:

Empreendimento	Taxas (a.a.)	Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016
ACS BETA	10,03%	-	26.229
ACS TUCUMÃ	13,00%	6.062	13.943
ACS ARAÇA	11,00%	27.727	24.363
VIVA VISTA ENCANTO	10,80%	5.262	9.697
VIVA VISTA SOLAR	10,84%	11.811	17.737
VIVA VISTA PAISAGEM	10,97%	11.592	18.326
VIVA VISTA MIRANTE	10,99%	12.414	18.627
VIVA VISTA HORIZONTE	10,00%	1.023	6.544
VIVA VISTA BRISA	10,00%	356	4.403
ACS FRANZ	10,50%	2.762	-
VIVA VISTA COLINA	10,85%	7.944	13.554
VIVA VISTA ALAMEDA	10,91%	12.587	20.642
		<b>99.540</b>	<b>174.065</b>

	Controladora	
	2017	2016
<b>Saldos iniciais</b>	-	-
Captações	125.000	-
Provisão de juros	-	-
Amortizações e pagamentos de juros	-	-
<b>Saldos finais</b>	<b>125.000</b>	<b>-</b>

	Consolidado	
	2017	2016
<b>Saldos iniciais</b>	<b>174.065</b>	<b>127.435</b>
Captações	165.460	72.651
Provisão de juros	5.466	4.406
Amortizações e pagamentos de juros	(120.451)	(30.427)
<b>Saldos finais</b>	<b>224.540</b>	<b>174.065</b>

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possui obrigações com empréstimos e financiamentos com cláusulas restritivas (*covenants*).

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possui obrigações com empréstimos à longo prazo.

## 12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fornecedores nacionais	440	306	17.975	22.043
	440	306	17.975	22.043

## 13. Obrigações pela compra de terrenos

Refere-se a obrigações contratuais para aquisição de terrenos. A controladora não possui obrigações pela compra de terrenos:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Flórida Parque Empreend. Imob	-	-	8.419	6.500
Rolim Oliveira Adm de Bens Próprios Ltda.	-	-	13.120	10.235
YP Empreend. Imobiliários	-	-	20.452	22.752
Outros	-	-	2.373	5.373
	-	-	44.364	44.860

## 14. Provisão para distrato

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para distrato	24	-	36.838	42.235
	24	-	36.838	42.235

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Em 01 de janeiro	-	-	42.235	19.774
Saldo 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	6.647	885
Constituição/Reversão da provisão demonstrada no resultado	24	-	(12.044)	21.576
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>36.838</b>	<b>42.235</b>

- (i) Em 2016, as empresas ACS Omicron Empreendimentos Imob. Ltda., ACS Franz Empreendimentos Imob.Ltda. e Valimog Empreendimentos Imob. Ltda. não eram considerados para fins de consolidação, passando a ser consolidada no ano de 2017 pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

## 15. Imposto diferido

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e nos custos e nas despesas incorridos pelo regime de competência.

### a) Tributos diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
IRPJ	-	-	1.598	977
CSLL	-	-	966	592
PIS	-	-	3.225	2.826
COFINS	-	-	14.850	13.013
	-	-	<b>20.639</b>	<b>17.408</b>

### b) Tributos correntes

Segue a reconciliação dos montantes de Imposto de Renda e Contribuição Social, apurados em 31 de dezembro de 2016:

Consolidado	2017	2016
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(69.211)	(129.950)
(+) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	64.655	132.302
(=) Base de cálculo	(4.556)	2.352
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%
(=) Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucro	(1.549)	800
Corrente	(1.679)	(1.398)
Diferido	130	2.198

As companhias abaixo enquadram-se no Regime Especial de Tributação (RET):

Companhia	Patrimônio Líquido
ACS GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	34.230
ACS ESPAÇO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	13.897
ACS SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	11.642
<b>Total</b>	<b>59.769</b>

## 16. Provisão para contingências

Os processos trabalhistas referem-se a diversos processos, que pleiteiam indenizações a serem apuradas em liquidação de sentença, e requer também a coordenação no pagamento de custas processual e honorária advocatícia a serem arbitrados pelo juiz.

Os processos cíveis referem-se a processos relacionados a distrato de empreendimentos vendidos. Onde são solicitados reembolso superior a prática de devoluções adotadas pela empresa ou possíveis indenizações.

### a) Composição

Segue os saldos das provisões em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	Controladora	
	2017	2016
Contingências cíveis	713	100
Contingências trabalhistas e previdenciárias	1.456	1.539
	<b>2.169</b>	<b>1.639</b>

	Consolidado	
	2017	2016
Contingências cíveis (a)	38.912	11.442
Contingências trabalhistas e previdenciárias	4.489	4.343
	<b>43.401</b>	<b>15.785</b>

(a) Contingências cíveis compostas basicamente por ações de cunho consumerista, com base em solicitações de distratos e indenizações, com alguns litígios com fornecedores sobre a prestação de serviços em obras e suas especificidades

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Em 01 de janeiro</b>	<b>1.639</b>	<b>281</b>	<b>15.785</b>	<b>8.546</b>
Saldo 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	1.160	-
Constituição da provisão demonstrada no resultado	530	1.358	26.553	7.239
Empresas incorporadas em 31.12.2017 (direto no PL da BP01)	-	-	(97)	-
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>2.169</b>	<b>1.639</b>	<b>43.401</b>	<b>15.785</b>

### b) Perdas possíveis, não provisionadas

A Companhia tem ações de naturezas cíveis e trabalhistas, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para as quais não há provisão constituída tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização, conforme composição e estimativa a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017		2017	
Cíveis	-	-	-	17.716
Trabalhista	975	-	-	88.108
	<b>975</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105.824</b>

### 17. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Provisão para garantia	-	-	12.253	10.006
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.253</b>	<b>10.006</b>

Abaixo segue a movimentação da provisão par o ano de 2017:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Em 01 de janeiro</b>	-	-	<b>10.006</b>	<b>11.636</b>
Constituição (reversão) da provisão para garantia demonstrada no resultado	-	-	1.197	(1.630)
Consolidação de novas empresas	-	-	1.050	-
<b>Em 31 de dezembro</b>	-	-	<b>12.253</b>	<b>10.006</b>

## 18. Patrimônio Líquido

### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é de R\$ 112.000, dividindo-se em 112.000.000 ações ordinárias nominativas.

#### Posição em 2017 e 2016

Sócio-quotista	Número de quotas	% – Participação
Carlos Eduardo Sanchez	84.000.000	75
Leonardo Sanchez Secundino	14.000.000	12,5
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	14.000.000	12,5
	<b>112.000.000</b>	<b>100</b>

### b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Sob essa rubrica encontra-se apropriados aportes de recursos no montante total de R\$ 223.160 (R\$ 223.160 em 2016) efetuados pelos acionistas e destinados a futuro aumento de capital.

## 19. Receita operacional líquida

### a) Controladora

Descrição	2017	2016
Prestação de serviços	16.561	14.008
	<b>16.561</b>	<b>14.008</b>
Deduções	(2.423)	(1.676)
<b>Receita líquida total</b>	<b>14.138</b>	<b>12.332</b>

### b) Consolidado

Descrição	2017	2016
Prestação de serviços	17.094	14.475
Venda de imóveis	82.829	104.475
	<b>99.923</b>	<b>118.950</b>
Deduções	(7.165)	(15.275)
<b>Receita líquida total</b>	<b>92.758</b>	<b>103.675</b>



## 20. Informações sobre natureza dos custos e das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Aluguel de imóveis	472	461	599	590
Aluguel de máquinas, equipamentos e veículos	133	148	133	137
Combustíveis e lubrificantes	2	52	2	52
Corretagem sobre vendas	-	-	207	410
Custo dos imóveis vendidos	-	-	26.859	95.720
Custo pós-obra	-	-	27.271	18.108
Despesas com alimentação	492	363	528	662
Despesas com assessoria/consultoria	-	-	148	306
Despesas com correio	37	40	59	50
Despesas com informática	1.157	1.470	1.179	1.489
Despesas com publicidade	251	715	1.555	2.262
Despesas com transporte	58	42	65	96
Despesas de cartório	7	45	2.089	808
Despesas indedutíveis	-	-	68	-
Despesas legais	14	17	8.918	1.051
Despesas sindical patronal	68	122	337	456
Encargos de depreciação e amortização	404	111	451	176
Energia elétrica, água, telefone e internet	411	464	4.098	501
Material de limpeza e escritório	59	73	59	62
Outras despesas (receitas)	8.450	2.009	22.177	885
Outros benefícios a empregados	849	508	854	680
Provisão de distrato	24	-	(12.044)	21.576
Provisão para perda contratual	-	-	13.155	-
Provisão para contingências	530	1.358	26.553	7.239
Provisão para perdas por recuperabilidade	-	-	-	12.116
Provisão para perdas estimadas c/ crédito de liquidação duvidosa	(49)	49	(8.613)	12.918
Provisão para garantia	-	-	1.197	(1.630)
Salários e encargos sociais	12.297	9.282	12.732	13.842
Serviços de terceiros pessoa jurídica	1.861	1.660	17.644	19.124
Viagens/estadias e refeições	219	141	241	263
<b>Total</b>	<b>27.746</b>	<b>19.130</b>	<b>148.521</b>	<b>209.949</b>

### Classificadas como

Despesas com vendas	251	715	1.719	2.671
Custos dos imóveis vendidos	-	-	54.130	113.828
Despesas gerais e administrativas	27.495	18.415	92.672	93.450
<b>Total</b>	<b>27.746</b>	<b>19.130</b>	<b>148.521</b>	<b>209.949</b>

## 21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Receitas Financeiras</b>				
Descontos obtidos	1	1	1	1
Encargos por atraso	-	-	10.176	5.563
Rendimento de aplicações financeiras	178	228	1.160	2.085
Outras receitas financeiras	793	356	724	265
	<b>972</b>	<b>585</b>	<b>12.061</b>	<b>7.914</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Descontos concedidos	(2)	-	(1.019)	(864)
Despesas bancárias	(25)	(34)	(253)	(558)
Juros de empréstimos e financiamentos e mútuo	(34.644)	(15.958)	(38.905)	(15.161)
Juros de fornecedores	(7)	(9)	(68)	(498)
Juros de impostos	(46)	(44)	(296)	(245)
Outras despesas financeiras	(519)	-	(1.315)	(28)
	<b>(35.243)</b>	<b>(16.045)</b>	<b>(41.856)</b>	<b>(17.354)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(34.271)</b>	<b>(15.460)</b>	<b>(29.795)</b>	<b>(9.440)</b>

## 22. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguros para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a cobertura de seguros consistente com as outras Companhias de dimensão semelhante operando no setor.

## 23. Risco de capital

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

A estrutura de capital da Sociedade é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18).

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

	Controladora	
	2017	2016
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	125.000	-
Mútuo Partes Relacionadas – A pagar (Nota nº 7)	385.081	213.157
Mútuo Partes relacionadas – A Receber (Nota nº 7)	(8.870)	(22.892)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(130.205)	(513)
<b>Dívida líquida</b>	<b>371.006</b>	<b>189.752</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>25.531</b>	<b>97.022</b>
<b>Total do capital</b>	<b>396.537</b>	<b>286.774</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>94%</b>	<b>66%</b>

	Consolidado	
	2017	2016
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	224.540	174.065
Mútuo Partes Relacionadas – A pagar (Nota nº 7)	313.686	148.263
Mútuo Partes Relacionadas – A Receber (Nota nº 7)	(5.360)	(18.800)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(135.952)	(5.077)
<b>Dívida líquida</b>	<b>396.914</b>	<b>298.451</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>20.554</b>	<b>91.306</b>
<b>Total do capital</b>	<b>417.468</b>	<b>389.757</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>95%</b>	<b>77%</b>

## 24. Eventos subsequentes

No ano de 2017, a Companhia apresentou como eventos subsequentes a quitação de todos os contratos de empréstimos de crédito imobiliário e AFACs realizados pelos sócios, conforme composição abaixo:

Empresa	Janeiro/18	Fevereiro/18	Total
ACS Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	170	-	170
ACS Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16	-	16
ACS Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10	-	10
ACS Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	131	15	146
ACS Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	184	13	197
ACS Jaguariúna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	42	43
ACS Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.785	-	5.785
ACS Carnaúba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2	2
ACS Maricá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	1
ACS Araçá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28.799	-	28.799
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.279	86	5.365
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.950	60	12.010
Viva Vista Paisagem SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	11.787	128	11.915
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.497	26	12.523
Viva Vista Horizonte SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	1.008	160	1.168
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	428	58	486
ACS Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	26	26
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.063	67	8.130
Viva Vista Alameda SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	12.611	-	12.611
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8	8
Viva Vista Harmonia SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	54	-	54
Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8	8
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	253	20	273
ACS Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	2
Viva Vista Panorama SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	-	8	8
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8	8
Viva Vista Araucária SPE Empreend. Imobiliários Ltda.	1.256	689	1.945
ICS Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	5	10	15
ACS Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	7
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	10	14
ACS Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.754	581	2.335
<b>Total por mês</b>	<b>102.048</b>	<b>2.032</b>	<b>104.080</b>

\* \* \*

