

3Z Realty

Desenvolvimento

Imobiliário S.A.

Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos de 31 de dezembro de 2018 e 2017	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidada de suas operações e o seu fluxo de caixa individual e consolidada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com estas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.3, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Portanto, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes comparativos

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram auditadas por nós, cujo relatório de auditoria datado em 29 de março de 2018, continha ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: **(i)** Falta de evidência sobre os ajustes de exercícios anteriores; **(ii)** Investimento em coligadas, objeto de mesma modificação para o exercício findo de 2018, nos quais, já foram endereçadas para o exercício findo de 2018.

Responsabilidades da Administração e da governança sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos 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, 27 de março de 2019



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 2018 e 2017

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
ATIVO					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.754	130.205	6.877	135.952
Contas a receber de clientes	4	198	199	202.879	224.271
Imóveis a comercializar	5	-	-	352.779	319.511
Adiantamento a fornecedor	-	15	19	53	318
Despesas antecipadas	-	2	-	25	487
Impostos e contribuições a recuperar	6	2.089	1.744	2.827	2.093
Outros ativos	8	15.132	19	39.300	3.345
Total do ativo circulante		19.190	132.186	604.740	685.977
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes LP	4	-	-	12.147	26.501
Partes relacionadas	7	9.409	8.870	27.662	5.360
Imposto diferido	-	-	-	-	-
Depósitos judiciais	17.c	199	64	1.865	309
Outros ativos LP	8	36.061	6.061	36.544	6.544
Investimentos	9	644.247	487.807	63.116	59.326
Imobilizado	10	76	148	109	286
Intangível	-	632	848	632	868
Total do ativo não circulante		690.624	503.798	142.075	99.194
Total do ativo		709.814	635.984	746.815	785.171

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	-	125.000	-	224.540
Fornecedores	12	681	440	7.243	17.975
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	31.046	44.364
Impostos e contribuições a recolher	-	134	133	2.163	2.551
Adiantamento de clientes	-	23.181	10.747	24.982	12.589
Provisão para distrato	15	-	24	15.249	36.838
Salários e encargos a pagar	-	1.591	1.522	1.602	1.534
Outros passivos	14	118.908	5.862	26.619	27.812
Total do passivo circulante		144.495	143.728	108.904	368.203
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos LP	11	132.549	-	132.549	-
Partes relacionadas	7	367.739	385.081	373.600	313.686
Tributos diferidos	16.a	-	-	11.197	20.639
Provisão para contingências	17.a	2.454	2.169	62.893	43.401
Passivo a descoberto	9	19.715	79.475	2.884	6.435
Provisão garantia	18	-	-	13.770	12.253
Total do passivo não circulante		522.457	466.725	596.893	396.414
Patrimônio líquido					
Capital social	19.a	112.000	112.000	112.000	112.000
Adiantamento futuro aumento capital	19.b	248.160	223.160	248.160	223.160
Reserva de lucros	-	(317.298)	(309.629)	(317.298)	(309.629)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		42.862	25.531	42.862	25.531
Participações de não controladores	-	-	-	(1.844)	(4.977)
Total do patrimônio líquido		42.862	25.531	41.018	20.554
Total do passivo e patrimônio líquido		709.814	635.984	746.815	785.171

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 2018 e 2017

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional líquida	20	13.997	14.138	50.768	92.758
Custo líquido	21	17	-	34.879	(54.130)
Lucro bruto		14.014	14.138	85.647	38.628
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	21	(798)	(251)	(3.341)	(1.719)
Gerais e administrativas	21	(31.378)	(27.495)	(42.012)	(92.672)
Resultado de equivalência patrimonial	9	66.115	(23.641)	2.059	3.872
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	302	29	3.300	12.474
		34.241	(51.358)	(39.994)	(78.045)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras		48.255	(37.220)	45.653	(39.417)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(56.251)	(35.243)	(50.945)	(41.856)
Receitas financeiras	22	327	972	1.748	12.061
		(55.924)	(34.271)	(49.197)	(29.795)
Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		(7.669)	(71.491)	(3.544)	(69.212)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	16.b	-	-	(2.775)	(1.679)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16.b	-	-	(2.528)	130
		-	-	(5.303)	(1.549)
Prejuízo do exercício		(7.669)	(71.491)	(8.847)	(70.761)
Atribuível aos					
Acionistas controladores	-	-	-	(7.669)	(71.491)
Participações de não controladores	-	-	-	(1.178)	730
Prejuízo líquido do exercício		(7.669)	(71.491)	(8.847)	(70.761)
Prejuízo líquido do exercício		(7.669)	(71.491)	(8.847)	(70.761)

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 2018 e 2017

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro/prejuízo do exercício	(7.669)	(71.491)	(8.847)	(70.761)
Acionistas controladores	-	-	(7.669)	(71.490)
Participação dos não controladores	-	-	(1.178)	730
Resultado abrangente	<u>(7.669)</u>	<u>(71.491)</u>	<u>(8.847)</u>	<u>(70.760)</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 2018 e 2017

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Lucro/ prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>	<u>Participação de não controladores</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		112.000	223.160	(238.138)	97.022	(5.716)	91.306
Prejuízo do exercício	-	-	-	(71.491)	(71.491)	730	(70.761)
Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	9	9
Saldos em 31 de dezembro de 2017		112.000	223.160	(309.629)	25.531	(4.977)	20.554
Prejuízo do exercício	-	-	-	(7.669)	(7.669)	(1.178)	(8.847)
Adiantamento futuro aumento de capital	19.b	-	25.000	-	25.000	-	25.000
Aquisição investimentos de não controladores	-	-	-	-	-	4.311	4.311
Saldos em 31 de dezembro de 2018		<u>112.000</u>	<u>248.160</u>	<u>(317.298)</u>	<u>42.862</u>	<u>(1.844)</u>	<u>41.018</u>

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 2018 e 2017

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo antes dos impostos	(7.669)	(71.491)	(3.544)	(69.211)
Depreciação	48	404	98	451
Amortização	216	-	236	-
Valor residual de ativos e intangíveis baixados	25	-	80	2
Equivalência patrimonial	(66.115)	23.641	(2.059)	(3.872)
Baixa de investimentos	8.465	2.835	-	18.860
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(49)	(49)	(4.539)	(8.664)
(Reversão) constituição provisão para garantia	-	496	1.517	2.247
Constituição provisão para contingências	285	24	19.492	27.616
(Reversão) Constituição provisão para distrato	(24)	-	(21.589)	(5.397)
Constituição provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	-	(8.518)
Constituição da provisão de passivo (fornecedores)	-	-	-	2.629
Constituição (reversão) provisão juros de empréstimos	2.549	-	2.549	5.466
Juros de partes relacionadas	-	-	-	9.818
Imposto diferido	-	-	(11.970)	3.361
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	50	2.277	40.285	(24.108)
Adiantamento a fornecedores	4	(17)	265	3.002
Imóveis a comercializar	-	588	(33.268)	(62.941)
Despesas antecipadas	(2)	-	462	(473)
Impostos a recuperar	(345)	(569)	(734)	780
Outros ativos	(45.113)	130	(65.955)	1.538
Partes relacionadas	(539)	14.412	(22.302)	13.440
Depósitos judiciais	(135)	-	(1.556)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	(13.318)	(496)
Fornecedores	241	133	(10.732)	(6.697)
Adiantamento a clientes	12.434	10.747	12.393	12.589
Impostos e contribuições a recolher	1	(88)	(3.163)	430
Partes relacionadas a pagar	-	-	-	58.801
Salários e encargos a pagar	69	119	68	(407)
Outros passivos	113.046	5.649	(1.193)	23.413
	17.442	(10.759)	(118.477)	(6.341)
Impostos pagos	-	-	-	(1.398)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades operacionais	17.442	(10.759)	(118.477)	(7.739)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo do imobilizado	(1)	(21)	(1)	(21)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(158.550)	(145.188)	(5.282)	(3.442)
Recebimento de dividendos	-	4.075	-	575
Aquisição de investimentos de não controladores	-	(14.757)	4.311	(319)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	(158.551)	(155.891)	(972)	(3.207)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e mútuos	130.000	296.342	189.914	267.517
Adiantamento para futuro aumento de capital	25.000	-	25.000	-
Pagamento de principal de mútuo	(17.342)	-	-	(5.253)
Participação de não controladores	-	-	-	8
Pagamentos de principal e juros (empréstimos)	(125.000)	-	(224.540)	(120.451)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento	12.658	296.342	(9.626)	141.821
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(128.451)	129.692	(129.075)	130.875
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	130.205	513	135.952	5.077
No final do exercício	1.754	130.205	6.877	135.952
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(128.451)	129.692	(129.075)	130.875

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018

(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 e coligada	Participação %
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Barao Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	100%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	100%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78%
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	100%
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%

Controlada e coligada	Participação %
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
ACS Angelina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
ACS Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
ACS Manacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	70%
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44%
Ferreira De Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%
ICS Engenharia, Arquitetura E Construções Ltda .	100%
Reserva das Araucarias Empreend.Imob.Ltda. - Me	35%
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	60%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda .	100%
Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Araucária SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97%
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92%
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%

2. Políticas contábeis adotadas

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6o, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

As demonstrações contábeis da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 27 de março de 2019.

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

- (i)** Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- (ii)** Nas vendas de unidades não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a saber:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.

As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Vendas de unidades concluídas

As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura.

Orçamentos de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

Comissões sobre as vendas

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas no resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) no momento que são incorridas.

b) 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.

c) Contas a receber de clientes e provisão para perda de crédito esperadas

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.

d) 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.

e) 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.

f) 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	03-25
Equipamentos de informática	03-05
Móveis e utensílios	05-25

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.

g) 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.

h) 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).

i) 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. 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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 17. 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) Provisão para perda de crédito esperadas

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 15, 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 05 anos após a entrega da obra pela construtora, como descrito na Nota Explicativa nº 18. 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 – Novas e alterações/atualizações ocorridas

Normas e interpretações novas e revisadas, já emitidas e adotadas:

CPC 47/IFRS 15 – Receita de contratos com clientes

Não houve impacto relevante decorrente da adoção de novas normas na elaboração das demonstrações financeiras, exceto em relação aos aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)”.

CPC 48/IFRS 9 – Instrumentos financeiros

Até 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuava o registro de provisão para “distratos” exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Com a entrada em vigor do CPC 48/IFRS 9, houve impacto significativo no critério da provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Normas e interpretações novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas:

Norma	Descrição	Vigência a partir de:
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantile	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro	Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 23.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 10 e IAS 28	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto.	A ser determinado.

A Administração estima que não haverá impacto relevante decorrente da adoção das normas a serem adotadas a partir de 2019, quando da elaboração das demonstrações contábeis.

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 da provisão para perda de crédito esperadas, se necessária. A provisão é constituída com base nos critérios divulgados na Nota Explicativa nº 2.4.

Na controladora, os saldos com partes relacionadas são referentes a mútuos com empresas ligadas, valores referentes à 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	
	2018	2017	2018	2017
Banco	37	125.103	1.573	126.616
Aplicações financeiras	1.717	5.102	5.304	9.336
Total	1.754	130.205	6.877	135.952

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 2018, as aplicações financeiras em operações compromissadas estão remuneradas pela taxa média de 89% do CDI (84% do CDI em 2017), 82% compromissada e 23% sobre Fundos, 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	
	2018	2017	2018	2017
Contas a receber de clientes	160	-	10.473	36.229
Demais clientes	38	199	63	83
Unidades em construção	-	-	205.192	219.701
Provisão para perda de crédito esperadas	-	-	(702)	(4.254)
Provisão para perda de crédito esperadas - Consolidação de novas empresas (i)	-	-	-	(987)
Total	198	199	215.026	250.772
Total circulante	198	199	202.879	224.271
Total não circulante	-	-	12.147	26.501

(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 Explicativa nº 2.1, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 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 vendas de lotes são atualizados pela variação IPCA e IGP-M.

As provisão para perda de crédito esperadas são reconhecidas pelo valor líquido do contas a receber menos o valor de mercado da unidade vendida e respectivos impostos. As vendas tem garantia real do próprio retorno dos imóveis.

Segue a movimentação de tal provisão:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Em 1º de janeiro	-	(49)	(5.241)	(12.918)
Saldo inicial novas empresas (i)	-	-	-	(987)
Constituição de provisão para perda de crédito esperadas	-	-	(27)	(55.139)
Reversão de provisão para perda de crédito esperadas	-	49	4.566	63.803
Total	-	-	(702)	(5.241)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
A vencer	116	110	572	1.545
Até 30 dias	-	-	756	222
De 31 a 60 dias	-	-	74	697
De 61 a 90 dias	-	-	168	330
De 91 a 180 dias	-	-	137	1.202
De 181 a 360 dias	82	44	640	574
Acima de 361 dias	-	45	8.189	31.742
	198	199	10.536	36.312

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 2018 e 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	
	2018	2017	2018	2017
Estoque de incorporação	-	-	729.835	678.815
Imóveis em construção	-	-	21.890	35.969
Estoque de projeto (iii)	-	-	29.728	31.077
Estoque de terreno (i)	-	-	156.583	171.405
Juros capitalizados (ii)	-	-	58.330	59.215
Adiantamento elevadores	-	-	329	299
Provisão custo x mercado	-	-	(9.971)	(3.598)
Apropriação custo obra	-	-	(633.945)	(653.671)
Total	-	-	352.779	319.511

- (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. No ano de 2018, não houve capitalização de financiamento para construção de imóveis;
- (iii) O grupo de estoque com projetos, é composto por gastos com desenvolvimentos dos projetos de construções, plantas, decorações, implantações da área comum e entre outros.

6. Impostos e contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
INSS	-	-	-	48
ISSQN	-	-	-	10
PIS	-	-	59	20
COFINS	-	-	267	89
IRPJ/CSLL	-	-	279	-
IRRF sobre aplicações financeiras	108	172	235	302
IRRF sobre serviços de terceiros	828	582	830	594
PIS/COFINS/CSLL retidos	1.153	990	1.157	1.030
Total	2.089	1.744	2.827	2.093

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 2018, a Companhia não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável das contas a receber 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	
	2018	2017	2018	2017
Ativo				
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
Viva Vista Araucária SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.334	-	2.334	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.249	2.249	-	-
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	10.664	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	600	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	400	-
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.815	-
3Z Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	500	-
ACS Bonifácio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	2.249	-
Outras SPE	1.578	3.373	2.852	2.112
Total Ativo	9.409	8.870	27.662	5.360

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Passivo				
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	3.254	-
EMS S/A	296.812	263.023	296.812	263.023
Carlos Eduardo Sanchez	34.419	30.850	34.419	30.850
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.983	11.148	2.983	-
3Z Realty Barão Geraldo Empr Imobiliários Ltda.	1.412	8.610	1.367	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	8.089	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.516	7.773	1.516	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.176	7.256	12.526	7256
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	600	6.967	-	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.041	-	-
Leonardo Sanchez Secundino	4.861	4.305	4.861	4305
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	4.861	4.305	4.861	4305
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	2781	3948	1199	3947
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3.621	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	250	3.277	-	-
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3094	-	-
3Z Araçá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2256	-	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreend Imobiliários Ltda.	1849	1.550	1849	-
3Z Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500	1459	-	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19	1361	496	-
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1735	1.346	3456	-
Viva Vista Alameda SPE Empreend Imobiliários Ltda.	-	1160	2.417	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreend Imobiliários Ltda.	-	1.039	-	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	535	45	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda. Me	427	315	115	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	115	112	115	-
Viva Vista Encanto SPE Empreend Imobiliários Ltda.	154	13	154	-
Outras SPE	1269	2628	1155	-
Total passivo	367.739	385.081	373.600	313.686

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 32,80% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2018 (34,66% em 31 de dezembro de 2017).

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Dação em pagamento	6.061	6.061	6.061	9.387
Adiantamento de terreno	45.000	-	45.000	-
Sinistros a receber	-	-	483	483
Ativo disponível para venda (i)	-	-	16.142	-
Outros	132	19	8.158	19
Total	51.193	6.080	75.844	9.889
Total circulante	15.132	19	39.300	3.345
Total não circulante	36.061	6.061	36.544	6.544

(i) Em 2018, a Companhia classificou ativos disponíveis para venda (Terrenos) que não são utilizados na operação. A Companhia contabilizou o ativo com valor justo do bem.

9. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

a) Controladora - dados das investidas

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(1.752)	(387)	1.737	(384)	-	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(33.396)	(1.465)	33.343	(1.463)	710	-
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	(201)	(292)	536	(292)	-	(335)
3Z Realty Barao Geraldo Empreendimentos Imobiliários	88%	(9.040)	(1.108)	7.943	(973)	-	-
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	100%	(11.597)	1.779	11.571	1.775	809	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(14.877)	(3.876)	14.787	(3.853)	600	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(44.118)	(6.862)	44.077	(6.856)	202	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(10.349)	(1.529)	10.285	(1.520)	-	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(2.778)	1.729	2.773	1.726	54	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(22.488)	(4.500)	22.438	(4.491)	397	-
3Z Sumare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	15.533	(3.109)	-	(3.045)	2.336	(15.212)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(18.924)	(2.957)	18.899	(2.953)	-	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78%	(13.527)	(734)	10.617	(576)	-	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(19.268)	(879)	19.191	(875)	852	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1)	67	1	67	-	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(27.403)	(5.110)	27.397	(5.109)	-	-
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(5.081)	(11.078)	5.070	(11.053)	24	-
Bni Acs Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	(10.813)	(3.098)	10.812	(3.098)	695	-
3Z Marica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	-	159	276	157	-	(276)
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(58.387)	(2.509)	58.352	(2.507)	100	-
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97%	(9.666)	(3.610)	9.381	(3.504)	-	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(19.510)	(1.142)	19.510	(1.142)	847	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	(3.316)	(4.670)	2.995	(4.218)	17.536	-
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(22.196)	(4.894)	21.809	(4.809)	298	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92%	(17.892)	(6.629)	16.428	(6.087)	32	-
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(17.208)	(8.152)	17.204	(8.150)	855	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(11.391)	(5.984)	11.391	(5.984)	16.991	-
Acs Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda .	90%	3.204	3.177	-	2.859	9.892	(2.885)
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(14.239)	(1.154)	14.161	(1.148)	-	-
Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(26.183)	(3.196)	26.052	(3.180)	570	-
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(1.655)	105	1.616	103	47	-
Viva Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	13	210	107	205	84	(105)

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(1.310)	152	1.285	149	91	-
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(15.307)	1.986	15.281	1.984	1.991	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1.880)	25	1.879	25	12	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(6.577)	521	6.577	521	721	-
Acs Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1.683)	233	1.679	231	5.941	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(1.848)	173	1.817	170	4	-
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(1.452)	112	1.438	111	43	-
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(988)	115	972	113	53	-
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(1.387)	79	1.372	77	30	-
Viva Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1.081)	9.561	1.081	9.559	18.509	-
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44%	26	14	41	6	79	(53)
Ics Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	100%	721	224	30	224	174	(751)
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(385)	3.595	384	3.590	10.655	-
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(121)	21	119	21	5	-
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1.201)	82	1.200	82	24	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(1.490)	157	1.489	157	93	-
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(143)	32	142	32	37	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(428)	1	428	1	2	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(16.853)	1.535	16.851	1.535	21.906	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	100%	(71)	165	71	165	-	-
ACS Angelina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	99	85	-	84	62	(98)
ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(9.233)	(9.100)	4.617	(4.550)	8.029	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%	(8.554)	(1.273)	2.139	(318)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60%	(31.487)	208	18.892	125	-	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35%	(3.418)	482	1.196	169	116	-
Total		(534.557)	(72.513)	521.739	(66.115)	122.508	(19.715)

Controladora

Investimento	521.739
Aporte para futuro aumento de capital	122.508
Total investimentos	644.247
Passivo descoberto	(19.715)
Total	624.532

Controladora**2018**

Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2018	408.332
Resultado de equivalência patrimonial	66.115
Baixa de Investimento	(8.465)
Adiantamento para futuro aumento de capital	158.550
Saldo em 31 de dezembro de 2018	624.532

b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78,48%	(13.527)	(734)	10.616	(576)	-	-
ACS Manacá Incorporação Ltda.	90,00%	3.204	3.177	-	2.859	9.892	(2.884)
ACS Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	(1.683)	233	1.679	232	5.941	-
ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(9.233)	(9.100)	4.617	(4.550)	8.028	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	(8.554)	(1.273)	2.139	(318)	-	-
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	60,00%	(31.487)	208	18.892	125	-	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	(3.418)	482	1.196	169	116	-
Total		(64.698)	(7.007)	39.139	(2.059)	23.977	(2.884)

Investimento	39.139
Aporte para futuro aumento de capital	23.977
Total investimentos	63.116
Passivo descoberto	(2.884)
Total	60.232

Consolidado**2018**

Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2018	52.891
Resultado de equivalência patrimonial	2.059
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.282
Saldo em 31 de dezembro de 2018	60.232

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 Imobiliários Ltda.	99,16%	(1.364)	5.596	1.353	5.549	1	-
ACS Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	(20.473)	7.282	20.431	7.267	11.288	-
ACS Omicron Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00%	91	(819)	-	(819)	-	(91)
ACS Barão Geraldo Empr. Imobiliários Ltda.	87,86%	(7.932)	(3.460)	6.969	(3.040)	-	-
ACS Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários Spe I Ltda.	99,00%	1.425	2.873	-	2.844	14.760	(1.410)
ACS Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,40%	(10.990)	213	10.924	212	-	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
ACS Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	9.365	(7.562)	-	(7.487)	46.621	(9.271)
ACS Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,39%	(8.820)	(1.408)	8.766	(1.400)	-	-
ACS Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,82%	(4.497)	2.705	4.488	2.700	10	-
ACS Omega Empreendimentos Imobiliários 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 Sumaré Empreendimentos Imobiliários 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 Imobiliários Ltda.	99,51%	(14.375)	3.554	14.304	3.537	3.348	-
ACS Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários 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)
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 Araúcaria 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 Imobiliários 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 Imobiliários Ltda.	99,00%	14	24	-	23	20	(14)
ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	142	26	-	12	3.405	(72)
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	-
Total		(119.089)	20.757	179.047	23.641	308.760	(79.475)
Investimento							179.047
Aporte para futuro aumento de capital							308.760
Total							487.807

Controladora

2017

Saldo inicial do investimento em 01 de janeiro de 2017	353.775
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
Saldo em 31 de dezembro de 2017	487.807

a) 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 Imobiliário 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)
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	-

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
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 Araúcaria 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	-	-
Total		(25.612)	(14.099)	32.064	(3.872)	27.262	(6.435)

Investimento	32.064
Aporte para futuro aumento de capital	27.262
Total	59.326

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)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	59.326

10. Imobilizado

a) Controladora

	Controladora					Total
	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento	
Em 31 de dezembro de 2017						
Saldo inicial	6	6	23	31	1.221	1.287
Aquisições	-	-	21	-	-	21
Transferências (i)	-	0	-	-	(1.106)	(1.106)
Depreciação	(2)	(2)	(42)	(8)	-	(54)
Saldo contábil, líquido	4	4	2	23	115	148
Em 31 de dezembro de 2017						
Custo	6	6	44	31	115	202
Depreciação acumulada	(2)	(2)	(42)	(8)	-	(54)
Saldo contábil, líquido	4	4	2	23	115	148
Em 31 de dezembro de 2018						
Saldo inicial	4	4	2	23	115	148
Aquisições	-	-	-	1	-	1
Transferências	-	7	83	25	(115)	-
Baixas	(1)	(1)	(18)	(5)	-	(25)
Depreciação	(2)	(2)	(37)	(7)	-	(48)
Saldo contábil, líquido	1	8	30	37	-	76
Em 31 de dezembro de 2018						
Custo	9	13	219	95	115	451
Depreciação acumulada	(8)	(5)	(189)	(58)	(115)	(375)
Saldo contábil e líquido	1	8	30	37	-	76

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

b) Consolidado

	Consolidado					
	instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento	Total
Em 31 de dezembro de 2017						
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)
Saldo contábil, líquido	3	28	17	128	110	286
Em 31 de dezembro de 2017						
Custo	7	34	107	138	110	396
Depreciação acumulada	(4)	(6)	(90)	(10)	-	(110)
Saldo contábil, líquido	3	28	17	128	110	286
Em 31 de dezembro de 2018						
Saldo inicial	3	28	17	128	110	286
Aquisições	-	-	-	1	-	1
Transferências	-	16	151	(57)	(110)	-
Depreciação	(2)	(5)	(81)	(10)	-	(98)
Baixas	(1)	(29)	(35)	(15)	-	(80)
Saldo contábil, líquido	-	10	52	47	-	109
Em 31 de dezembro de 2018						
Custo	7	20	379	119	-	525
Depreciação acumulada	(7)	(10)	(327)	(72)	-	(416)
Saldo contábil, líquido	-	10	52	47	-	109

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

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
NP/debêntures ICVM nº 476 (a)	132.549	125.000	132.549	125.000
Créditos Imobiliários (b)	-	-	-	99.540
Total	132.549	125.000	132.549	224.540
Passivo circulante	-	125.000	-	224.540
Passivo não circulante	132.549	-	132.549	-

- (a) Em 27 de dezembro de 2017, a Companhia finalizou a captação de R\$ 125 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.

Em 06 de setembro de 2018, a Companhia realizou a captação de R\$ 130 milhões, através do CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), garantida por fiança corporativa da EMS S.A., com rating e lastreado em debêntures não conversíveis em ações. A remuneração é 102,5% CDI, com vencimento do principal em 26 de agosto de 2021 e amortização dos juros semestral.

- (b) Refere-se a financiamento imobiliário utilizado para construção de imóveis residenciais (Plano Empresário). Os recursos possuem taxa de juros atualizado pela TR + 10,5% a 15% a.a. e são garantidos por alienação fiduciária, fiança corporativa da EMS S.A. e/ou fiança dos acionistas.

	Controladora	
	2018	2017
Saldos iniciais	125.000	-
Captações	130.000	125.000
Provisão de juros	2.549	-
Amortizações e pagamentos de juros	(125.000)	-
Saldos finais	132.549	125.000

	Consolidado	
	2018	2017
Saldos iniciais	224.540	174.065
Captações	130.000	165.460
Provisão de juros	2.549	5.466
Amortizações e pagamentos de juros	(224.540)	(120.451)
Saldos finais	132.549	224.540

Os contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas “covenants” restritivas financeiras. A Administração da Companhia monitora permanentemente as cláusulas e foram integralmente atendidas no encerramento do exercício.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fornecedores nacionais	681	440	7.243	17.975
	681	440	7.243	17.975

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	
	2018	2017	2018	2017
Flórida Parque Empreend. Imob.	-	-	8.753	8.419
Rolim Oliveira Adm de Bens Próprios Ltda.	-	-	-	13.120
YP Empreend. Imobiliários	-	-	19.920	20.452
Outros	-	-	2.373	2.373
		-	31.046	44.364

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisões diversas	755	287	6.945	13.488
Provisão locação de veículos	36	36	36	36
Adiantamento para futura redução de investimento (i)	109.708	-	4.209	-
Obrigações com clientes imobiliários	-	-	4.779	6.509
Outras contas	8.409	5.539	10.650	7.779
	118.908	5.862	26.619	27.812

- (i) Em 2018, a Controladora reconheceu o montante de R\$ 109.708 referente a futura redução de investimento nas controladas com contra partida na rubrica de caixa e equivalente de caixa, no qual, consta como adiantamento decorrente das alterações contratuais que ainda não foram registradas da Jucesp.

15. Provisão para distrato

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisão para distrato	-	24	15.249	36.838
	-	24	15.249	36.838

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Em 01 de janeiro	24	-	36.838	42.235
Saldo em 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	(364)	6.647
Constituição/reversão da provisão demonstrada no resultado	(24)	24	(21.225)	(12.044)
Em 31 de dezembro	-	24	15.249	36.838

- (i) As empresas ACS Omicron Empreendimentos Imob. Ltda., ACS Franz Empreendimentos Imob.Ltda. e Valimog Empreendimentos Imob. Ltda. não eram considerados para fins de consolidação em 31 de dezembro de 2017. Em 31 de dezembro de 2018, a empresa BNI Lotus Empreendimentos Imobiliários Ltda. não eram considerados para fins de consolidação pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., uma vez que, a Companhia não possuía o controle.

16. 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	
	2018	2017	2018	2017
IRPJ	-	-	3.037	1.598
CSLL	-	-	2.108	966
PIS	-	-	1.078	3.225
COFINS	-	-	4.974	14.850
	-	-	11.197	20.639

b) Tributos correntes

Segue a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Consolidado	2018	2017
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(3.544)	(69.212)
(+) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	(12.052)	64.655
(=) Base de cálculo	(15.596)	(4.557)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%
(=) Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucro	(5.303)	(1.549)
Corrente	(2.775)	(1.679)
Diferido	(2.528)	130

A companhia não possui mais empresas enquadrada no Regime Especial de Tributação (RET).

17. 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 à distrato de empreendimentos vendidos. Onde são solicitados reembolso superior à prática de devoluções adotadas pela empresa ou possíveis indenizações.

a) Composição

Segue os saldos das provisões em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	Controladora	
	2018	2017
Contingências cíveis	891	713
Contingências trabalhistas e previdenciárias	1.563	1.456
	2.454	2.169

	Consolidado	
	2018	2017
Contingências cíveis (a)	59.942	38.912
Contingências trabalhistas e previdenciárias	2.951	4.489
	62.893	43.401

- (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	
	2018	2017	2018	2017
Em 01 de janeiro	2.169	1.639	43.401	15.785
Saldo 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	793	1.160
Constituição da provisão demonstrada no resultado	285	530	18.699	26.553
Empresas incorporadas em 31/12/2017 (direto no PL da BP01)	-	-	-	(97)
Em 31 de dezembro	2.454	2.169	62.893	43.401

- (i) Empresa BNI Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda passou a ser consolidada no ano de 2018.

b) Perdas possíveis e 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	
	2018	2017	2018	2017
Cíveis	8.615	-	34.069	17.716
Trabalhista (i)	960	975	12.154	88.108
	9.575	975	46.223	105.824

- (i) A redução do montante da contingência possível, decorre de sentença favorável a companhia improcedente, onde o advogado responsável reclassificou esse risco de possível para probabilidade de perda remota.

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2018 e 2017, está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Trabalhista	199	64	1.865	309
	199	64	1.865	309

18. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisão para garantia	-	-	13.770	12.253
	-	-	13.770	12.253

A seguir, movimentação da provisão par o ano de 2018 e 2017:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Em 01 de janeiro	-	-	12.253	10.006
Constituição (reversão) da provisão para garantia demonstrada no resultado	-	-	393	1.197
Consolidação de novas empresas	-	-	1.123	1.050
Em 31 de dezembro	-	-	13.769	12.253

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 e 2017, é de R\$ 112.000, dividindo(se em 112.000.000 ações ordinárias nominativas.

Posição em 2018 e 2017

Sócio (quotista)	Número de quotas	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	84.000.000	75%
Leonardo Sanchez Secundino	14.000.000	12,50%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	14.000.000	12,50%
	112.000.000	100%

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2018, os acionistas efetuaram diversos aportes no patrimônio líquido através de adiantamento para futuro aumento de capital, totalizando o montante de R\$ 25.000, em 2017 não houve nenhum aporte realizado.

Em 31 de dezembro de 2018, a rubrica de adiantamento para futuro aumento de capital monta R\$ 248.160 (R\$ 223.160 em 2017).

20. Receita operacional líquida

a) Controladora

Descrição	2018	2017
Prestação de serviços	16.403	16.561
	16.403	16.561
Deduções	(2.406)	(2.423)
Receita líquida total	13.997	14.138

b) Consolidado

Descrição	2018	2017
Prestação de serviços	27.845	17.094
Venda de imóveis	16.661	82.829
	44.506	99.923
Deduções	6.262	(7.165)
Receita líquida total	50.768	92.758

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo dos imóveis vendidos (*)	(17)	-	(34.879)	54.130
Despesas com informática	1.043	1.157	1.046	1.179
Despesas com publicidade	833	251	2.368	1.555
Despesas de cartório	56	7	2.876	2.089
Despesas legais	62	14	13.173	8.918
Encargos de depreciação e amortização	264	404	334	451
Energia elétrica, água, telefone e internet	265	411	3.224	4.098
Outros benefícios a empregados	1.314	849	1.327	854
Provisão de distrato	(24)	24	(21.225)	(12.044)
Provisão para perda contratual	-	-	(14.411)	13.155
Provisão para contingências	285	530	18.699	26.553
Provisão para perda de crédito esperadas	-	(49)	(4.539)	(8.664)
Provisão para garantia	-	-	393	1.197
Salários e encargos sociais	9.255	12.297	9.360	12.732
Serviços de terceiros pessoa jurídica	8.632	1.861	23.400	17.644
Outras despesas (receitas)	10.191	9.990	9.328	24.674
Total	32.159	27.746	10.474	148.521

Classificadas como:

Despesas com vendas	798	251	3.341	1.719
Custos dos imóveis vendidos	(17)	-	(34.879)	54.130
Despesas gerais e administrativas	31.378	27.495	42.012	92.672
Total	32.159	27.746	10.474	148.521

(*) Abertura de custos	2018	2017
Custo POC (i)	(50.446)	23.524
De imóveis	15.567	30.606
Total	(34.879)	54.130

(i) Reversão de custos referente aos distratos.

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	1	1	3	1
Encargos por atraso	2	-	231	10.176
Rendimento de aplicações financeiras	307	178	672	1.160
Outras receitas financeiras	17	793	842	724
	327	972	1.748	12.061
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	-	(2)	(838)	(1.019)
Despesas bancárias	(38)	(25)	(648)	(253)
Juros de empréstimos e financiamentos e mútuo	(45.795)	(34.644)	(49.352)	(38.905)
Juros de fornecedores	-	(7)	(17)	(68)
Juros de impostos	(33)	(46)	(90)	(296)
Outras despesas financeiras	(10.385)	(519)	-	(1.315)
	(56.251)	(35.243)	(50.945)	(41.856)
Resultado financeiro	(55.924)	(34.271)	(49.197)	(29.795)

23. 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.

24. Risco de capital

A Companhia 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 Companhia 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 19).

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	
	2018	2017
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	132.549	125.000
Mútuo partes relacionadas - A pagar (Nota nº 7)	367.739	385.081
Mútuo partes RELACIONADAS - A Receber (Nota nº 7)	(9.409)	(8.870)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(1.754)	(130.205)
Dívida líquida	489.125	371.006
Total do patrimônio líquido	42.862	25.531
Total do capital	531.987	396.537
Índice de alavancagem financeira - %	92%	94%

	Consolidado	
	2018	2017
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	132.549	224.540
Mútuo partes relacionadas - a pagar (Nota nº 7)	373.600	313.686
Mútuo partes relacionadas - a Receber (Nota nº 7)	(27.662)	(5.360)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(6.877)	(135.952)
Dívida líquida	471.610	396.914
Total do patrimônio líquido	41.018	20.554
Total do capital	512.628	417.468
Índice de alavancagem financeira - %	92%	95%

25. Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2019, os acionistas da Controladora integralizaram R\$ 248 milhões no capital social onde em 31 de dezembro de 2018 estava apresentado como adiantamento para futuro aumento de capital. A partir de janeiro de 2019, a Controladora passou a ter um capital social de 360 milhões.

* * *