

CGD
Empreendimentos
S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Diretores da

CGD Empreendimentos S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A(Companhia), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CGD Empreendimentos S.A em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para o fato que parte substancial das operações da entidade é realizada com partes relacionadas, conforme descrito na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras, que descreve que determinadas transações são efetuadas por partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com os termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não

relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas neste contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 08 de maio de 2019.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6



Leandro Bertucci Lopes
Contador CRC 1SP267571/O-2

CGD Empreendimentos S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018	2017	Passivo	Nota	2018	2017
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	550	156	Fornecedores	11	2.127	2.650
Contas a receber	5	13.878	5.123	Empréstimos e financiamentos	12	117.765	132.116
Imóveis a comercializar	6	1.500	-	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	13	23.789	21.969
Impostos a recuperar		2.588	2.639	Receitas de cessões a apropriar	14	887	1.288
Total do ativo circulante		18.516	7.918	Salários, férias e encargos sociais		52	21
				Impostos e contribuições a recolher	15	2.573	3.282
				Adiantamentos de clientes		1.135	383
				Obrigações por aquisição de imóveis	16	4.613	2.847
				Outras contas a pagar		8.379	5.203
				Total do passivo circulante		161.320	169.759
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	5	6.882	-	Empréstimos e financiamentos	12	152.075	149.760
Depósito judicial	17	286	206	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	13	74.852	59.205
Mútuo a receber	7	34.937	42.738	Receitas de cessões a apropriar	14	1.890	3.067
Total do ativo realizável a longo prazo		42.105	42.944	Impostos e contribuições a recolher	15	10.421	10.595
				Obrigações por aquisição de imóveis	16	5.250	-
Outros Investimentos	8	1.069	-	Mútuo a pagar	7	80.535	98.000
Propriedades para investimento	9	1.626.719	1.668.791	Passivo Fiscal Diferido	18	392.236	397.159
Imobilizado	10	58.661	47.433				
		1.686.449	1.716.224	Total do passivo não circulante		717.259	717.786
Total do ativo não circulante		1.728.554	1.759.168	Patrimônio líquido	19		
				Capital social		120.837	120.837
				Reserva legal		24.092	24.092
				Reserva de lucros		723.562	734.612
				Patrimônio líquido		868.491	879.541
				Total do passivo		878.579	887.545
Total do ativo		1.747.070	1.767.086	Total do passivo e patrimônio líquido		1.747.070	1.767.086

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	2018	2017
Receita operacional líquida	20	86.368	75.983
Custos operacionais:			
Depreciação de edifícios	9	(11.389)	(11.262)
Custo dos imóveis vendidos		<u>(700)</u>	<u>-</u>
		<u>(12.089)</u>	<u>(11.262)</u>
Resultado bruto		74.279	64.721
(Despesas) receitas operacionais:			
Gerais e administrativas	21	(3.884)	(3.562)
Despesas tributárias	22	(3.545)	(3.430)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	23	(16.127)	81.344
Resultado de equivalência patrimonial	8	<u>(368)</u>	<u>-</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		50.355	139.073
Despesas financeiras	24	(67.315)	(64.569)
Receitas financeiras	24	<u>987</u>	<u>79</u>
Resultado financeiro líquido	24	(66.328)	(64.490)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(15.973)	74.583
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	<u>4.923</u>	<u>(27.324)</u>
Resultado líquido		<u>(11.050)</u>	<u>47.259</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Resultado líquido do exercício	(11.050)	47.259
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u>(11.050)</u>	<u>47.259</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

		<u>Reservas de Lucros</u>				
	Nota	Capital social	Reserva legal	Lucros a realizar	Lucros acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2017		120.837	21.729	689.716	-	832.282
Resultado líquido do exercício		-	-	-	47.259	47.259
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal	19.b	-	2.363	-	(2.363)	-
Reserva de lucros a realizar	19.b	-	-	44.896	(44.896)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		120.837	24.092	734.612	-	879.541
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(11.050)	(11.050)
Destinação do prejuízo do exercício:						
Realização da reserva de lucros	19.b	-	-	(11.050)	11.050	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		120.837	24.092	723.562	-	868.491

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

	Nota	2018	2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(11.050)	47.259
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação	9	11.389	11.262
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	9 e 10	28.572	365
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	9	14.410	(80.435)
Custo na venda de participação societária	8	205	-
Encargos financeiros sobre empréstimos e CCI	12 e 13	65.151	61.732
Demais encargos financeiros líquidos		436	1.680
Resultado de equivalência patrimonial	8	368	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	(4.923)	27.324
Benefício fiscal - Lei 13.496/2017		-	(1.128)
Juros sobre saldos de mútuo a pagar		1.013	765
Apropriação de receitas diferidas		(23.734)	(23.324)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		(4.784)	(996)
Imóveis a comercializar	6	(1.500)	-
Impostos a recuperar		51	(170)
Outras contas a receber		1	68
Depósitos judiciais	17	(80)	(124)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	11	(523)	(3.443)
Salários, férias e encargos sociais		31	2
Impostos e contribuições a recolher		(2.027)	(535)
Adiantamentos de clientes		752	(114)
Obrigações por aquisição de imóveis		(1.650)	-
Outras contas a pagar		3.068	3.626
Caixa gerado pelas atividades operacionais		75.176	43.814
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Empréstimos recebidos de partes relacionadas		(4.343)	11.600
Empréstimos concedidos à partes relacionadas		6.411	(5.665)
Aquisição de participação societária	8	(1.642)	-
Adiantamentos concedidos para futuro aumento de investimento		(529)	-
Aquisição de propriedade para investimento	9	(2.903)	(7.332)
Aquisição de imobilizado	10	(5.814)	(3.137)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		(8.820)	(4.534)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos e financiamentos	12	46.400	51.280
Pagamento de empréstimos (principal e encargos)	12	(93.885)	(77.273)
Captação empréstimos - partes relacionadas		1.376	2.320
Recursos pagos a partes relacionadas		(19.853)	(15.512)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		(65.962)	(39.185)
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		394	95
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		156	61
No final do exercício		550	156
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		394	95
Efeito de adições de imobilizado a pagar	10	(6.260)	(375)
Efeito de adições de propriedade para investimentos a pagar	9	(8.550)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 142.972 (R\$ 161.838, em 2017). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do grupo (Partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais da Empresa no qual o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros foram aplicados. Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na Nota Explicativa nº 3j, (a) e (b).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Em 08 de maio de 2019 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 3a** - Instrumentos financeiros
- **Nota 3b** - Propriedades para investimento
- **Nota 3c** - Ativo imobilizado

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 3b** - Propriedades para investimento;
- **Nota 15** - Provisão para contingências; e
- **Nota 16** - Provisão para imposto de renda e contribuição social corrente e diferido.

d. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e instrumentos financeiros não derivativos que são mensuradas ao valor justo.

e. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 9 e 26.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018

(i) Categorias

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

Ativos financeiros a custo amortizado: Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado: São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(ii) Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(iii) Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros

Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo por meio do resultado. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como ao valor justo por meio do resultado se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e

- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Redução ao valor recuperável (Impairment)

(v) Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido ao grupo em condições não consideradas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

(vi) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota 9. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e critério de depreciação relativo à idade, adotando-se o método combinado de *Ross-Heidecke*.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

c. Ativo imobilizado

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(vii) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(viii) Depreciação

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 10.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

d. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

e. Imóveis a comercializar

Avaliados ao custo de aquisição ou construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A Companhia considera no ativo circulante os imóveis adquiridos exclusivamente para revenda, demonstrando qual é a intenção na aquisição do ativo.

f. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

g. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização.

h. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros.

i. Imposto de renda e contribuição social

Em 2018 e 2017 a Companhia optou pela tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;

diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

j. Novas normas e interpretações

Mudanças nas principais políticas contábeis adotadas

A Companhia aplicou inicialmente o CPC 47 e CPC 48.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Companhia.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram rerepresentadas para refletir os requerimentos das novas normas.

(a) CPC 47 - Receita de contrato com cliente

A Companhia analisou os impactos do CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, que entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, e concluiu que não há efeitos relevantes, uma vez que as receitas de locação estão fora do escopo do referido pronunciamento.

(b) CPC 48 Instrumentos Financeiros

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substituiu o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Como resultado da adoção do CPC 48, a Companhia adotou as alterações consequentes ao CPC 26 Apresentação de Demonstrações Financeiras, que exigem que a redução ao valor recuperável dos ativos financeiros sejam apresentados em linha separada na demonstração do resultado.

(i) Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA (Valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (Valor Justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. De acordo com o CPC 48, os derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

O CPC 48 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38 para a classificação e mensuração de passivos financeiros.

A adoção da CPC 48 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros.

A Companhia analisou e classificou as novas categorias de mensuração do CPC 48 para cada classe de ativos e passivos financeiros em 1º de janeiro de 2018. O efeito da adoção do CPC 48 sobre os valores contábeis dos ativos financeiros em 1º de janeiro de 2018 está relacionado apenas aos novos requerimentos de redução ao valor recuperável, vide informações na nota explicativa 26.

(ii) Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 substituiu o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

Espera-se que as perdas por redução ao valor recuperável de ativos incluídos no escopo do modelo de redução ao valor recuperável do CPC 48 aumentem e tornem-se mais voláteis.

k. Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2019. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

Espera-se que as seguintes normas tenham um impacto não significativo nas demonstrações financeiras da Companhia no período de adoção inicial.

a. IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial da IFRS 16.

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

Não é esperado impacto significativo, uma vez que atualmente a Companhia não possui arrendamentos classificados como financeiros, e os arrendamentos operacionais enquadram-se nas isenções permitidas pela nova norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócio da Companhia (figura de arrendadora) também reforça o fato de não serem esperados impactos materiais.

b. Outras alterações

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

- ICPC 22 Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro.
- Características de Pré-Pagamento com Remuneração Negativa (Alterações na IFRS 9).
- Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto (Alterações no CPC 18(R2) / IAS 28).
- Alterações no Plano, Reduções ou Liquidação do Plano (Alterações no CPC 33).
- Ciclo de melhorias anuais para as IFRS 2015-2017 - Várias normas.
- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS.
- IFRS 17 Contratos de Seguros

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2018	2017
Caixa	4	6
Bancos	496	100
Aplicações financeiras	50	50
	<u>550</u>	<u>156</u>

A aplicação financeira refere-se a fundo de renda fixa, indexado pelo CDI, com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2019, correspondente ao saldo diário da conta corrente. Esta aplicação não está vinculada a nenhuma obrigação por financiamento bancário, demonstrado na Nota 12.

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação.

5 Contas a receber

	2018	2017
Aluguéis a receber	5.057	4.365
Aluguéis a receber- partes relacionadas - nota 7	770	734
Outros créditos e comissões a receber	-	24
Créditos pela venda de imóveis (a)	14.933	-
	<u>20.760</u>	<u>5.123</u>
Parcelas classificadas no ativo circulante	13.878	5.123
Parcelas classificadas no ativo não circulante	6.882	-

		A Vencer					
	Vencidos	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Aluguéis a receber	170	5.657	-	-	-	-	5.827
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	8.050	4.930	1.602	300	50	14.933
	<u>170</u>	<u>13.707</u>	<u>4.930</u>	<u>1.602</u>	<u>300</u>	<u>50</u>	<u>20.760</u>

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

- (a) Referem-se aos créditos pela venda de diversas propriedades para investimentos, localizados nas cidades de Campinas e Manaus, bem como pela alienação de um veículo. Os créditos foram garantidos por notas promissórias, com vencimentos diversos.

A Companhia vendeu o imóvel de Manaus à sua locatária, que quitou o débito, mediante financiamento obtido junto ao Banco Santander, com juros de 11,35%a.a. e aval do Grupo Itavema. O Banco aceitou o imóvel adquirido como dação em pagamento e a Companhia assumiu o financiamento para viabilizar a transação, conforme descrito na Nota Explicativa nº 12 (f). O crédito pela venda está vinculado à amortização das parcelas do financiamento, tendo em vista ter sido calculado nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco.

Em atendimento à ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes - a Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. Desta forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para crédito de liquidação duvidosa sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para crédito de liquidação duvidosa sobre os saldos de venda de imóveis.

6 Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia tinha apenas um imóvel, avaliado em R\$ 1.500, o qual foi recebido como parte de pagamento na venda de propriedade localizada na cidade de Sumaré.

Não foi identificado indicador de perda de valor recuperável do imóvel a comercializar em 31 de dezembro de 2018.

7 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (10% da receita de aluguel em 2018 e 11% em 2017), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, ao pessoal chave da administração e outras partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2018	2017	2018	2017
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	418	390	-	-
CMD Motors Ltda.	9	8	-	-
CMD Automóveis Ltda.	237	237	-	-
Dahruj Motors Ltda.	9	8	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	97	91	-	-
	<u>770</u>	<u>734</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(ver nota 5)				
	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2018	2017	2018	2017
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	23.080	21.773
CMD Motors Ltda.	2.689	3.881	-	-
CMD Automóveis Ltda.	-	-	7.204	17.341
Dahruj Motors Ltda.	531	3	35.706	36.250
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	7.745	7.745
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	2.000	-	-	2.980
CM Dahruj Comércio de Automóveis Ltda.	-	-	1.600	1.600
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	3.700	3.700
Cláudio Dahruj	29.717	38.854	-	-
Márcia Dahruj	-	-	-	5.111
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	1.500
	<u>34.937</u>	<u>42.738</u>	<u>80.535</u>	<u>98.000</u>
	<u>Receitas com aluguéis</u>		<u>Despesas financeiras</u>	
	2018	2017	2018	2017
Transações				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	4.807	4.676	484	-
CMD Motors Ltda.	100	97	-	-
Dahruj Motors Ltda.	100	97	403	406
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	1.130	1.092	-	-
CMD Automóveis Ltda.	2.844	2.844	126	359
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	25	-	-
	<u>8.981</u>	<u>8.831</u>	<u>1.013</u>	<u>765</u>

Os saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., a CMD Automóveis Ltda. e a Dahruj Motors Ltda., acrescidos de juros a 1,2% a.a., não capitalizáveis.

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 320 (2017 não houve remuneração). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

8 Outros Investimentos

O investimento em empresa controlada está representado por:

	4Trinta Empreendimentos e Participações Ltda.
Capital social	1.643
Participação societária detida	87,45%
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	1.222
Valor do investimento em 31 de dezembro	1.069
Prejuízo no exercício	(421)
Resultado da equivalência patrimonial	(368)

Movimentação do investimento em 2018:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	-
Aquisição de participação	1.642
Venda de participação	(205)
Resultado de equivalência patrimonial	(368)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>1.069</u>

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido utilizado para fins de equivalência patrimonial está representado a seguir:

Ativo circulante	81
Ativo não circulante:	
Equipamento de transporte	<u>1.601</u>
Total do ativo	<u>1.682</u>
(-) Passivo:	
Circulante	(3)
Não circulante	<u>(457)</u>
	<u>1.222</u>
Patrimônio líquido representado por:	
Capital social integralizado	1.642
Resultado líquido do período	<u>(420)</u>
	<u>1.222</u>

Esta controlada é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de

aeronaves. Em 31 de dezembro de 2018, os ativos da investida estavam representados, basicamente, por uma aeronave, que será compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Sociedade ou contratação dos serviços de transporte.

O prejuízo apurado no exercício de 2018 corresponde, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Em 18 de outubro de 2018, a Companhia vendeu 205.350 quotas a terceiros, no montante de R\$ 695, auferindo lucro de R\$ 490. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado da alienação de 2018 e das projeções de lucros esperadas para 2019, não identificando necessidade de constituir provisão para impairment.

No transcorrer de 2018, com o objetivo de prover capital de giro à controlada, a Companhia concedeu diversos adiantamentos que poderão ser convertidos ou não em capital social, dependendo dos resultados obtidos, classificando-os no ativo não circulante na rubrica “outras contas a receber”.

9 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a. Composição

	2018			2017		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	961.049	(59.756)	901.293	958.756	(48.856)	909.900
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	43.176	(3.908)	39.268
Terrenos	720.823	-	720.823	710.902	-	710.902
Imobilizações em andamento	4.603	-	4.603	8.721	-	8.721
	1.686.475	(59.756)	1.626.719	1.721.555	(52.764)	1.668.791

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2018	2017
Conjuntos comerciais	Campinas	6,08%	6,08%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,54%	2,98%
Prédio comercial	São Paulo	5,10%	4,12%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	8,63%	8,06%

b. Movimentação do custo em 2018

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/18
Edificações	958.756	1.476	(5.099)	96	5.821	961.049
Benfeitorias em propriedades de terceiros	43.176	-	(17.924)	-	(25.252)	-
Terrenos	710.902	13.999	(9.100)	-	5.021	720.823
Imobilizações em andamento	8.721	(4.022)		(96)	-	4.603
	1.721.555	11.453	(32.123)	-	(14.410)	1.686.475

Os gastos incorridos durante as obras são registrados em andamento e posteriormente o saldo é reclassificado para edificações.

c. Movimentação do custo em 2017

	Saldos em 01/01/17	Adições	Baixas	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/17
Edificações	894.540	(9)		2.575	61.650	958.756
Benfeitorias em propriedades de terceiros	40.466	-		-	2.710	43.176
Terrenos	694.827	-		-	16.075	710.902
Imobilizações em andamento	3.955	7.341		(2.575)	-	8.721
	1.633.788	7.332		-	80.435	1.721.555

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2018

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/18
Edificações	(48.856)	(11.256)	356	59.756
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(3.908)	(133)	4.041	-
	(52.764)	(11.389)	4.397	59.756

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2017

	Saldos em 01/01/17	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/17
Edificações	(37.970)	(10.886)	-	(48.856)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(3.532)	(376)	-	(3.908)
	(41.502)	(11.262)	-	(52.764)

f. Revisão da vida útil

A Companhia revisou a vida útil remanescente dos bens, sendo o levantamento realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada (Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações) na data base de 31 de dezembro de 2018 e 2017 e não foi identificada necessidade de alteração da vida útil.

g. Avaliação a valor justo

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

(ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram encontrados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.295.734 (R\$ 1.284.634 em 2017), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

10 Imobilizado

a. Composição do saldo

	Taxa de depreciação % a.a.	2018		2017	
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações	(a)	45.529	-	45.529	39.638
Terrenos		12.010	-	12.010	5.750
Veículos		1.121	-	1.121	1.967
Móveis e utensílios		1	-	1	78
		58.661	-	58.661	47.433

- (a) Os dois imóveis existentes, não são mantidos para renda e não estão sendo usados pela Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por não registrar a depreciação destes ativos. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b. Movimentação do custo em 2018

	Saldos em 01/01/18	Adições	Baixas	Transferências	Saldos em 31/12/18
Imobilizado					
Edificações	39.638	5.814		77	45.529
Terrenos	5.750	6.260		-	12.010
Veículos	1.967	-	(846)	-	1.121
Móveis e utensílios	78	-		(77)	1
	47.433	12.074	(846)	-	58.661

c. Movimentação do custo em 2017

	Saldos em 01/01/17	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/17
Imobilizado				
Edificações	36.654	2.984	-	39.638
Terrenos	5.750	-	-	5.750
Veículos	1.882	450	(365)	1.967
Móveis e utensílios	-	78	-	78
	44.286	3.512	(365)	47.433

11 Fornecedores

	2018	2017
Fornecedores de obras	2.127	2.650

12 Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Vencimento final	2018	2017
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,40% a.a.	05/10/2021	3.967	5.405
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	22/04/2019	8.131	8.141
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	22/04/2019	27.976	27.985
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	06/05/2019	4.559	4.579
Banco Itaú BBA S.A. (a)	2,4266% a.a.	13/05/2019	5.057	5.023
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 5,28% a.a.	13/11/2019	2.910	5.927
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 2,43% a.a.	18/01/2019	4.009	4.018
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/08/2019	7.641	20.232
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	10/09/2019	667	1.766
Banco ABC Brasil S.a. (a)	2,80%a.a.	03/01/2019	2.005	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	2,80%a.a.	04/01/2019	2.406	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	11,00%a.a.	12/11/2018	-	5.029
Banco ABC Brasil S.a. (a)	10,30%a.a.	06/06/2018	-	5.031
Banco Original S.A. (a)	0,95%a.m.	15/03/2018	-	10.022
Banco Fibra S.A. (a)	CDI + 5,15% a.a.	19/03/2018	-	10.041
Banco Itaú BBA S.A. (b)	TR + 9,55% a.a.	07/04/2025	19.003	22.171
Banco Itaú BBA S.A. (c)	TR + 9,55% a.a.	07/10/2024	9.720	11.387
Banco ABC Brasil S.a. (d)	CDI + 2,43% a.a.	18/01/2019	4.002	-
Banco ABC Brasil S.a. (d)	CDI + 2,43% a.a.	04/12/2023	5.002	-

	Encargos	Vencimento final	2018	2017
Banco Safra S.A. (d)	CDI + 2,43% a.a.	18/01/2019	10.022	-
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,38% a.a.	15/05/2018	-	1.455
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/09/2018	-	1.806
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/10/2018	-	3.345
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 2,40% a.a.	20/05/2023	34.744	-
Banco Santander do Brasil S.A. (e)	9,28%a.a.	05/07/2023	109.616	128.162
Banco Santander do Brasil S.A. (f)	11,35%a.a.	26/04/2021	8.202	-
Safra Leasing S.A. (g)	15,12%a.a.	20/04/2020	201	351
			269.840	281.876

Parcelas classificadas no passivo circulante	117.765	132.116
Parcelas classificadas no passivo não circulante	152.075	149.760

Movimentação das dívidas

Saldo em 31 de dezembro de 2017	281.876
Captações	46.400
(-) Pagamentos do principal	(67.853)
(-) Pagamentos de juros	(26.031)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	25.278
Assunção de dívida - Dafra	10.170
Saldo em 31 de dezembro de 2018	269.840

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Em relação aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2015, as linhas foram renovadas, com incremento de encargos e prolongamento do cronograma de pagamentos em alguns contratos. Para a captação junto ao Banco Itau de R\$ 7.000, foi oferecido em garantia complementar os recebíveis de aluguel de parte dos Galpões de Viracopos, de alguns andares do Edifício Dahruj Towers, do Wal-Mart Brasil e da Faculdade Anhanguera. A operação com o Banco Safra prevê a contratação de seguro, no montante de R\$ 1.084, como garantia complementar.
- (b) Em 2 de abril de 2015, foi aberta uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados na construção do imóvel comercial da *Tok Stok*, em São Paulo, no montante de R\$ 25 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de abril de 2025. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras estimada em 1 ano, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da locação. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

- (c) Em 7 de outubro de 2014, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados no empreendimento *Condomínio L'essence Mooca*, em São Paulo, no montante de R\$ 14 milhões, amortizável em 10 anos, com 1 ano de carência somente para o principal, findo em 7 de outubro de 2024. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto de locação à Wal-Mart Brasil Ltda.. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante todo o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2018 e 2017.
- (d) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outros credores. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.
- (e) Em 30 de julho de 2013, a Companhia abriu uma linha de crédito para fazer frente aos investimentos realizados no empreendimento *Condomínio CGD 1350*, em São Paulo, no montante de R\$ 150 milhões, amortizável em 8 anos, com 2 anos de carência somente para o principal, findo em 5 de julho de 2023. Os juros serão exigíveis mensalmente durante todo o período do financiamento. O banco disponibilizou os recursos em parcelas, proporcional à realização das obras, de acordo com o orçamento físico-financeiro, por meio da apresentação das respectivas medições físicas. Em garantia do financiamento foi alienado fiduciariamente o imóvel e suas benfeitorias e cedidos os direitos creditórios futuros, decorrentes dos contratos de locação dos imóveis. Além dos sócios, a Companhia constituiu fiadores solidariamente compromissados com a operação, nas pessoas jurídicas das concessionárias que compõem o Grupo C&M Dahruj. Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 7, a partir do primeiro ano, em escala decrescente até o último ano; e (iv) limitação da distribuição de dividendos em 25% do lucro líquido apurado no período de 12 meses. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2018 e 2017.
- (f) Em 26 de abril de 2018, a CGD tornou-se credora do Grupo Itavema (Liberdade Participações), quando da realização da venda do imóvel de Manaus. Concomitantemente, o Grupo Itavema que já era devedor do Banco Santander, em captação de empréstimo pretérito, firmou Instrumento de Confissão de Dívida com a Companhia, que não é parte desta captação, mas concordou, na qualidade de coproprietária, com a realização da Dação em Pagamento, da parte que lhe cabe do imóvel, firmando cédula de crédito bancário com o Santander, no montante de R\$ 10.171. Em decorrência da dação em pagamento, o Grupo Itavema torna-se devedor da CGD, nas exatas

condições e taxas assumidos perante o Banco, a ser liquidado em 36 parcelas fixas, mensais e consecutivas de R\$ 333, sempre um dia antes do recebimento do crédito decorrente da venda da propriedade, descrita na Nota Explicativa 5.

- (g) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para abril de 2020, no montante total de R\$ 677.

Dando continuidade ao processo de equalização de suas dívidas bancárias, a Companhia vem procedendo, em 2019, a renegociação de alguns contratos, principalmente aqueles com vencimento no curto prazo, com redução de encargos e alongamento dos prazos de vencimento, cujo montante na data de emissão das Demonstrações Financeiras perfaz de R\$ 58.500.

13 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil.

O valor líquido da CCI emitida é de R\$ 98.641 e o saldo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está assim demonstrado:

	2018	2017
Saldo inicial	81.174	73.347
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(22.406)	(22.050)
Encargos financeiros	39.873	29.877
Saldo final	98.641	81.174
Parcelas classificadas no passivo circulante	23.789	21.969
Parcelas classificadas no passivo não circulante	74.852	59.205

O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 705, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2014. Em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2018, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2019	21.920
2020	20.675
2021	19.171
2022	17.768
2023	16.472
2024	2.635
	98.641

Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. Desde março/2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia.

A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

14 Receitas de cessões a apropriar

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers*, localizado na cidade de Campinas, atualmente locado à Petrobrás Distribuidora S.A.. O valor líquido da antecipação é de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81% a.a., e o saldo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está assim demonstrado:

	2018	2017
Saldo inicial	4.355	5.518
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(1.328)	(1.274)
Encargos financeiros	(250)	111
Saldo final	2.777	4.355
Parcelas classificadas no passivo circulante	887	1.288
Parcelas classificadas no passivo não circulante	1.890	3.067

O montante será apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M, a partir de 2016. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

Os principais “covenants” definidos referem-se à: (i) extinção, rescisão ou transferência a terceiros da locação do imóvel, bem como sua alienação; (ii) liquidação, dissolução ou falência da Companhia; e (iii) não manutenção pelo Grupo C&M Dahruj, durante o período de vigência da operação, de relação Dívida Líquida/EBITDA inferior a 2. A Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

15 Impostos e contribuições a recolher

	2018	2017
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	11.249	11.306
COFINS	1.172	434
PIS	255	94
IPTU	3	570
IPTU parcelado (b)	-	1.204
ISS	104	106
IOF	143	143
ICMS	38	-
Outros impostos e contribuições	30	20
	12.994	13.877

	2018	2017
Parcelas classificadas no passivo circulante	2.573	3.282
Parcelas classificadas no passivo não circulante	10.421	10.595

Visando realinhar seu passivo fiscal até março de 2017, em outubro de 2017, a Companhia aderiu à programas de parcelamento federal e municipal, comentados abaixo.

Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Longo Prazo	
	2018	2017	2018	2017
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	828	711	10.421	10.595
IPTU (b)	-	1.204	-	-
	828	1.915	10.421	10.595

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1%a.m.. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.
- (b) A Companhia aderiu a programas de parcelamento municipais para viabilizar a liquidação dos seguintes débitos de IPTU: (i) oriundos da aquisição do imóvel situado na Av. Francisco Matarazzo, em São Paulo. Sobre o montante parcelado incide correção pela variação do IPCA + 1% a.m. de juros, podendo ser pago em 120 parcelas, com vencimento final previsto para agosto de 2017; e (ii) débitos relacionados ao imóvel da Rodovia Santos Dumont, em Campinas, apurados entre 2015 e 2016 (R\$ 1.605, já acrescidos de encargos) e 2017 (R\$ 779, já acrescidos de encargos). Sobre os montantes parcelados incidirá correção pela UFIC, podendo ser pago em 12 parcelas (2015/2016) e em 11 parcelas (2017), com vencimento final previsto para outubro de 2018. Encontram-se em negociações com os inquilinos, os reembolsos à Companhia, de 2015/2016, razão pela qual foram classificados em “impostos a recuperar” e 2017, no resultado, tendo em vista que passaram a ser da proprietária.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais.

Os benefícios outorgados que afetaram o resultado do exercício montaram R\$ 1.128, sendo vedado pela referida Lei sua exclusão da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido. O pedido de parcelamento foi formalizado em 14 de agosto de 2017 e consolidado pela Receita Federal do Brasil, em 17 de dezembro de 2018. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 é a seguinte:

	2018	2017
Saldo inicial	12.510	2.431
Inclusão de débitos	-	12.385
Multa e juros	748	921
Redução de multa e juros (benefício da lei)	-	(1.128)
Pagamentos efetuados	<u>(2.009)</u>	<u>(2.099)</u>
	11.249	12.510
Circulante	<u>(828)</u>	<u>(1.915)</u>
Não circulante	<u>10.421</u>	<u>10.595</u>

16 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2018	2017
Saturno Investimentos Imobiliários Ltda.	24/05/2020	5.250	-
CMVAZ Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30/11/2019	1.650	-
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda.	31/03/2013	<u>2.963</u>	<u>2.847</u>
		<u>9.863</u>	<u>2.847</u>
Circulante		<u>4.613</u>	<u>2.847</u>
Não circulante		<u>5.250</u>	-

Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local, estimada para ocorrer dentro do prazo de um ano. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

17 Provisão para contingências

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2018	2017
Provisão para contingência	95	95
(-) Depósito judicial	(381)	(301)
	<u>286</u>	<u>206</u>

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Com base na opinião dos advogados, o valor possível de perda é de R\$ 101 para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

18 Provisão para imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

a. Correntes

Em 2018 e 2017 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	2018	2017
Resultado antes dos impostos	(15.973)	74.583
Adições: despesas indedutíveis	665	583
Resultado de equivalência patrimonial	368	-
Exclusões: Ajuste a valor justo da propriedade para investimento, líquido dos impostos	17.264	(80.435)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(3.505)	(4.103)
Prejuízo fiscal	(1.181)	(9.372)

Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo é de R\$ 392.236 (em 31 de dezembro de 2017 - R\$ 397.159) e o efeito no resultado do exercício de 2018 é de R\$ 4.923 (R\$ 27.324 em 2017), conforme apresentado abaixo:

	2018	2017
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	1.168.823	1.088.388
Movimentação do ano	(14.410)	80.435
Base	<u>1.154.413</u>	<u>1.168.823</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	392.500	397.400
Outros	(264)	(241)
Total do imposto de renda diferido	<u>392.236</u>	<u>397.159</u>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	<u>(4.923)</u>	<u>27.324</u>

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 ações, em 2017) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 2017) cada uma.

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembleias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembleia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

b. Reservas

(i) Reserva legal

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

(ii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia realizou o montante de R\$ 11.050 (constituiu R\$ 44.896, em 31 de dezembro de 2017), referente ao prejuízo apurado exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

20 Receita operacional líquida

	2018	2017
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações	92.667	82.177
Receita de venda de imóveis	900	-
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	(7.199)	(6.194)
Receita operacional líquida	86.368	75.983

21 Gerais e Administrativas

	2018	2017
Condomínios	(566)	(978)
Salários e encargos sociais	(227)	(245)
Honorários da Diretoria	(320)	-
Serviços prestados	(1.158)	(1.198)
Manutenção e conservação de imóveis	(247)	(205)
Água, luz e comunicações	(74)	(116)
Legais, cartoriais e judiciais	(611)	(199)
Outras despesas	(681)	(621)
	(3.884)	(3.562)

22 Despesas tributárias

	2018	2017
IOF/IOIC	(1.123)	(596)
IPTU	(2.131)	(2.779)
Laudênios e registros de escrituras	(256)	-
Outros	(35)	(55)
	(3.545)	(3.430)

23 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2018	2017
(Perda) ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	(14.410)	80.435
Baixa de depreciação do valor justo das propriedades vendidas	(2.854)	-
Resultado na venda de propriedades	2.117	-
Resultado na venda de ativo imobilizado	(1.469)	(235)
Resultado na venda de participação societária (b)	489	-
Benefício fiscal - Lei nº 13.496/2017	-	1.128
Receitas diversas	-	16
	(16.127)	81.344

(a) Vide nota explicativa 9.

(b) Vide nota explicativa 8.

24 Resultado financeiro, líquido

	2018	2017
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 14)	(40.024)	(29.847)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (vide Nota 12)	244	(113)
Juros sobre empréstimos bancários	(25.278)	(31.855)
Juros sobre saldos de mútuo	(1.013)	(765)
Juros sobre parcelamentos tributários	(761)	(1.349)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(136)	(472)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(115)	(92)
Outros encargos	(232)	(76)
	<u>(67.315)</u>	<u>(64.569)</u>
Total de despesas financeiras		
Receitas financeiras		
Juros ativos	981	65
Outras receitas	6	14
	<u>987</u>	<u>79</u>
Total de receitas financeiras		
	<u>(66.328)</u>	<u>(64.490)</u>
Resultado financeiro líquido		

25 Gerenciamento de riscos financeiros

Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito;

Risco de taxas de juros e inflação; e

Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- a. **Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de *rating*.

- b. Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário- CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI. As receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.
- c. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário- CCI e no contrato do empréstimo vinculado à obra do empreendimento Condomínio CGD 1350.

Gestão de capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, monitora o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

26 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia.

Em 31/12/2018 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, dessa forma não há a exposição ao risco cambial na respectiva data.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria:

2018							
Categoria de Mensuração				Valor Contábil			
Nota	Original		Novo	Nível de Hierarquia	Original	Novo	Diferença
	(CPC 38)						
Ativos Financeiros							
Caixa e Equivalentes	4	Empréstimos e Recebíveis	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	550	550	-
Contas a receber	5	Empréstimos e Recebíveis	Custo Amortizado	Nível 2	20.760	20.760	-
Propriedades para Investimento	9	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	1.626.719	1.626.719	-
Passivos Financeiros							
Fornecedores	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	2.127	2.127	-
Empréstimos a Pagar	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	269.840	269.840	-
Cédula de crédito imobiliário - CCI	13	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	98.641	98.641	-
Obrigações por aquisição de imóveis	16	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	9.863	9.863	-
Adiantamento de clientes		Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	1.135	1.135	-
Receita de cessões a apropriar	14	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	Nível 2	2.777	2.777	-

b. Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.

Nível 2 - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).

Nível 3 - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

c. Valores estimados de mercado

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2018.

Caixa e equivalentes de caixa - estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.

Propriedade para investimento - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

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

Contas a receber de clientes e outros créditos - O valor justo de contas a receber e outros créditos, excluindo obra em andamento, mas incluindo recebíveis de contratos de serviços, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.

Empréstimos e financiamentos (em moeda nacional e estrangeira) - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo é calculado por fluxo de caixa descontado, e os recebimentos e pagamentos referem-se às previsões de fluxo de caixa no período.

Para determinação do valor justo dos empréstimos e financiamentos conforme abaixo, a Companhia utilizou taxas de juros para descontar fluxos de caixa estimados, quando aplicável, baseadas na curva do CDI e TJLP no final do período de relatório, e considera o cálculo como nível 2 de acordo com a hierarquia de valor justo descrita abaixo.

	Classificação	Nota	Valor Contábil	Valor Justo	Diferença
Ativos Financeiros					
Caixa e Equivalentes	Valor justo por meio do resultado	4	550	550	-
Contas a receber	Custo amortizado	5	20.760	20.760	-
Propriedades para Investimento	Valor justo por meio do resultado	9	1.626.719	1.626.719	-
Passivos Financeiros					
Fornecedores	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	11	2.127	2.127	-
Empréstimos a Pagar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	12	269.840	269.840	-
Cédula de crédito imobiliário - CCI	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	13	98.641	98.641	-
Obrigações por aquisição de imóveis	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	16	9.863	9.863	-
Adiantamento de clientes	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		1.135	1.135	-
Receita de cessões a apropriar	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	14	2.777	2.777	-

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor Comercial

Márcia Dahruj
Diretora Administrativo-Financeira

Ricardo Rodrigues Pedrozo
Contador CRC 1SP 174.418/O-7