

CGD
Empreendimentos
S.A

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

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 - Método indireto	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, Fax +55 (11) 3940-1501
www.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 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais 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 2017, 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 do auditor 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

Sem modificar nossa opinião, chamamos atenção para a nota explicativa 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinamos transações da Companhia 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. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração da Companhia 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 dessas 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na laboração 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 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.
- Obtivemos 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 adversos futuros podem levar a Companhia, eventualmente, 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.
- Obtivemos evidência de auditoria, apropriada e suficiente, referente às informações financeiras para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de julho de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6

Marcelo Pereira Gonçalves
Contador CRC 1SP220026/O-3

CGD Empreendimentos S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2017	2016	Passivo	Nota	2017	2016
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	156	61	Fornecedores	9	2.650	6.093
Contas a receber	5	5.123	4.127	Empréstimos e financiamentos	10	132.116	99.148
Impostos a recuperar		2.639	1.525	Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	21.969	9.172
Outras contas a receber		3	71	Receitas de cessões a apropriar	12	1.288	1.260
Total do ativo circulante		7.921	5.784	Salários, férias e encargos sociais		21	19
				Impostos e contribuições a recolher	13	3.282	3.878
Não circulante				Adiantamentos de clientes		383	497
Depósito judicial	15	206	82	Obrigações por aquisição de imóveis	14	2.847	2.755
Mútuo a receber	6	42.735	48.669	Provisão para imposto de renda e contribuição social	16	-	8.115
Propriedades para investimento	7	1.668.791	1.592.286	Outras contas a pagar		5.203	1.478
Imobilizado	8	47.433	44.286	Total do passivo circulante		169.759	132.415
Total do ativo não circulante		1.759.165	1.685.323	Não circulante			
				Empréstimos e financiamentos	10	149.760	176.491
				Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	11	59.205	64.175
				Receitas de cessões a apropriar	12	3.067	4.258
				Impostos e contribuições a recolher	13	10.595	1.224
				Mútuo a pagar	6	98.000	110.426
				Provisão para imposto de renda e contribuição social diferida	16	397.159	369.836
				Total do passivo não circulante		717.786	726.410
				Patrimônio líquido	17		
				Capital social		120.837	120.837
				Reserva legal		24.092	21.729
				Reserva de lucros		734.612	689.716
				Patrimônio líquido		879.541	832.282
				Total do passivo		887.545	858.825
Total do ativo		1.767.086	1.691.107	Total do passivo e patrimônio líquido		1.767.086	1.691.107

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Nota	2017	2016
Receita operacional líquida	18	75.983	61.825
Custos operacionais:			
Depreciação de edifícios		(11.262)	(11.040)
Custo dos imóveis vendidos		<u>-</u>	<u>(600)</u>
		<u>(11.262)</u>	<u>(11.640)</u>
Resultado bruto		64.721	50.185
(Despesas) receitas operacionais:			
Gerais e administrativas	19	(3.562)	(5.744)
Despesas tributárias	20	(3.430)	(6.824)
Outras receitas operacionais, líquidas	21	<u>81.344</u>	<u>45.670</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		139.073	83.287
Despesas financeiras	22	(64.569)	(66.654)
Receitas financeiras	22	<u>79</u>	<u>185</u>
Resultado financeiro líquido	22	(64.490)	(66.469)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		74.583	16.818
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	16	-	(7.021)
Diferido	16	<u>(27.324)</u>	<u>(17.000)</u>
Resultado líquido		<u><u>47.259</u></u>	<u><u>(7.203)</u></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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Resultado líquido do exercício	47.259	(7.203)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>47.259</u></u>	<u><u>(7.203)</u></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 2017 e 2016

(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 2016		120.837	21.729	696.919	-	839.485
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(7.203)	(7.203)
Destinação do prejuízo do exercício:						
Absorção pela reserva de lucros	17.b	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.203)</u>	<u>7.203</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016		120.837	21.729	689.716	-	832.282
Resultado líquido do exercício		-	-	-	47.259	47.259
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal	17.b	-	2.363	-	(2.363)	-
Reserva de lucros a realizar	17.b	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44.896</u>	<u>(44.896)</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		<u>120.837</u>	<u>24.092</u>	<u>734.612</u>	<u>-</u>	<u>879.541</u>

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	47.259	(7.203)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação	11.262	11.040
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	365	9.894
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	(53.111)	(33.070)
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	5.195
Encargos financeiros sobre empréstimos e obrigações	63.412	64.582
Benefício fiscal - Lei 13.496/2017	(1.128)	-
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	765	855
Apropriação de receitas diferidas	(23.324)	(21.787)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(996)	(484)
Impostos a recuperar	(170)	(385)
Outras contas a receber	68	(1.050)
Depósitos judiciais	(124)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	(3.443)	(52)
Salários, férias e encargos sociais	2	(23)
Impostos e contribuições a recolher	(535)	310
Adiantamentos de clientes	(114)	(244)
Outras contas a pagar	3.626	214
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>43.814</u>	<u>27.792</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	11.600	17.709
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	(5.665)	(20.116)
Aquisição de propriedade para investimento	(7.332)	(19.461)
Aquisição de imobilizado	(3.137)	(1.748)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	<u>(4.534)</u>	<u>(23.616)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos e financiamentos	51.280	48.589
Pagamento de empréstimos (principal e encargos)	(77.273)	(86.804)
Captação empréstimos - partes relacionadas	2.320	32.800
Recursos pagos a partes relacionadas	(15.512)	(1.070)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos	<u>(39.185)</u>	<u>(6.485)</u>
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>95</u>	<u>(2.309)</u>
Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	61	2.370
No final do exercício	<u>156</u>	<u>61</u>
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>95</u>	<u>(2.309)</u>

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 2017 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 161.838. 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.

Em 20 de julho de 2018 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 7 e 24.

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

(i) *Ativos financeiros não derivativos*

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Companhia nos ativos financeiros são reconhecidos como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou tenha sido designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangem aplicações financeiras.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis abrangem, contas a receber, créditos com outras empresas, outros créditos e partes relacionadas.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

(ii) Passivos financeiros não derivativos

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou expiradas.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos, financiamentos, cédulas de crédito imobiliário - CCI, fornecedores, adiantamentos de clientes, obrigações por aquisição de imóveis, mútuos com partes relacionadas e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros de empréstimos, financiamentos e cédulas de crédito imobiliário - CCI são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

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 7. 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.

(i) 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.

(ii) 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 8.

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. Redução ao valor recuperável de ativos

(i) Ativos financeiros

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto.

Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

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

Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Uma perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável, é reconhecida caso o valor contábil de um ativo exceda seu valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

As perdas de valor recuperável reconhecidas em períodos anteriores são avaliadas a cada data de apresentação para quaisquer indicações de que a perda tenha aumentado, diminuído ou não mais exista. Uma perda de valor é revertida caso tenha havido uma mudança nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável. Uma perda por redução ao valor recuperável é revertida somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

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 2017 a Companhia optou pela tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real (lucro presumido, em 2016). 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.

O lucro presumido calculado é equivalente à razão de 32% das receitas de locações, adicionado às receitas financeiras. O imposto de renda foi calculado à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro presumido excedente a R\$ 60.000 em cada trimestre. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

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 ainda não efetivadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados futuros e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo:

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. O impacto efetivo da adoção da IFRS 9 nas demonstrações financeiras da Companhia em 2018 não pode ser estimado com confiança, pois dependerá dos instrumentos financeiros que a Companhia detiverem das condições econômicas em 2018, bem como de decisões e julgamentos contábeis que a Companhia e suas controladas farão no futuro.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. O principal objetivo é fornecer princípios claros para o reconhecimento de receita e simplificar o processo de elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia efetuou os estudos necessários, mas concluiu que não há impactos relevantes nas Demonstrações Financeiras (vigência a partir de 1º de janeiro de 2018).

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas do Grupo e suas Controladas.

- Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (alterações do CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38)
- Melhorias anuais das IFRS´s de 2012-2014
- Iniciativa de Divulgação (alteração do CPC 26/IAS 1)

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Caixa	6	1
Bancos	100	60
Aplicações financeiras	50	-
	<u>156</u>	<u>61</u>

A aplicação financeira refere-se a fundo de renda fixa, indexado pelo CDI, com vencimento previsto para 11/09/2018, correspondente ao saldo diário da conta corrente. Esta aplicação não está vinculada a nenhuma obrigação por financiamento bancário, demonstrado na Nota 10.

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

	2017	2016
Aluguéis a receber	4.365	3.362
Aluguéis a receber - partes relacionadas - nota 6	734	725
Outros créditos e comissões a receber	24	40
	<u>5.123</u>	<u>4.127</u>

6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (11% da receita de aluguel em 2017 e 13% em 2016), 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>	
	2017	2016	2017	2016
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	390	389	-	-
CMD Motors Ltda.	8	8	-	-
CMD Automóveis Ltda.	237	221	-	-
Dahruj Motors Ltda.	8	8	-	-
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	8	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	91	91	-	-
	<u>734</u>	<u>725</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2017	2016	2017	2016
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	21.773	20.253
CMD Motors Ltda.	3.881	13.151	-	-
CMD Automóveis Ltda.	-	-	17.341	31.694
Dahruj Motors Ltda.	-	-	36.250	35.843
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	7.745	7.745
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	2.980	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	38.854	35.518	-	-
Márcia Dahruj	-	-	5.111	5.111
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	1.500
	<u>42.735</u>	<u>48.669</u>	<u>98.000</u>	<u>110.426</u>
	<u>Receitas com aluguéis</u>		<u>Despesas financeiras</u>	
	2017	2016	2017	2016
Transações				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	4.676	4.411	-	192
CMD Motors Ltda.	97	90	-	-
Dahruj Motors Ltda.	97	95	406	402
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	1.092	1.033	-	-
CMD Automóveis Ltda.	2.844	2.653	359	261
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	25	93	-	-
	<u>8.831</u>	<u>8.375</u>	<u>765</u>	<u>855</u>

Os saldos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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

Durante os exercícios de 2017 e 2016, o pessoal-chave da administração não teve remuneração a título de honorários, benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho.

7 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

	2017			2016		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	958.756	(48.856)	909.900	894.540	(37.970)	856.570
Benfeitorias em propriedades de terceiros	43.176	(3.908)	39.268	40.466	(3.532)	36.934
Terrenos	710.902	-	710.902	694.827	-	694.827
Imobilizações em andamento	8.721	-	8.721	3.955	-	3.955
	<u>1.721.555</u>	<u>(52.764)</u>	<u>1.668.791</u>	<u>1.633.788</u>	<u>(41.502)</u>	<u>1.592.286</u>

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	
		2017	2016
Conjuntos comerciais	Campinas	6,08%	6,07%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	2,98%	3,33%
Prédio comercial	São Paulo	4,12%	2,10%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	8,06%	7,82%

b. 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
	<u>1.633.788</u>	<u>7.332</u>	<u>-</u>	<u>80.435</u>	<u>1.721.555</u>

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

c. Movimentação do custo em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições/ (Baixas)	Transferências	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/16
Edificações	830.275	-	68.780	(4.515)	894.540
Benfeitorias em propriedades de terceiros	37.481	-	-	2.985	40.466
Terrenos	643.827	(600)	-	51.600	694.827
Imobilizações em andamento	58.667	14.068	(68.780)	-	3.955
	<u>1.570.250</u>	<u>13.468</u>	<u>-</u>	<u>50.070</u>	<u>1.633.788</u>

d. 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)
	<u>(41.502)</u>	<u>(11.262)</u>	<u>-</u>	<u>(52.764)</u>

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/16
Edificações	(27.311)	(10.659)	-	(37.970)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	(3.151)	(381)	-	(3.532)
	<u>(30.462)</u>	<u>(11.040)</u>	<u>-</u>	<u>(41.502)</u>

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 2017 e 2016 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\$ 1.284.634 (R\$ 1.232.862 em 2016), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

8 Imobilizado

a. Composição do saldo

		2017			2016
	Taxa de depreciação % a.a.	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações	(a)	45.388	-	45.388	42.404
Veículos		1.967	-	1.967	1.882
Móveis e utensílios		78	-	78	-
		<u>47.433</u>	<u>-</u>	<u>47.433</u>	<u>44.286</u>

- (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 2017

	Saldos em 01/01/17	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/17
Imobilizado				
Edificações	42.404	2.984	-	45.388
Veículos	1.882	450	(365)	1.967
Móveis e utensílios	-	78	-	78
	<u>44.286</u>	<u>3.512</u>	<u>(365)</u>	<u>47.433</u>

c. Movimentação do custo em 2016

	Saldos em 01/01/16	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/16
Imobilizado				
Edificações	39.840	2.564	-	42.404
Veículos	4.339	-	(2.457)	1.882
	<u>44.179</u>	<u>2.564</u>	<u>(2.457)</u>	<u>44.286</u>

9 Fornecedores

	2017	2016
Fornecedores de obras	<u>2.650</u>	<u>6.093</u>

10 Empréstimos e financiamentos

	Encargos	Vencimento final	2017	2016
Banco Itaú BBA S.A. (a)	CDI + 3,40% a.a.	05/10/2021	5.405	6.850
Banco Itaú BBA S.A. (a)	10,00% a.a.	24/04/2018	8.141	8.315
Banco Itaú BBA S.A. (a)	10,00% a.a.	24/04/2018	27.985	28.581
Banco Itaú BBA S.A. (a)	10,00% a.a.	03/05/2018	4.579	-
Banco Itaú BBA S.A. (a)	10,00% a.a.	16/03/2018	5.023	-
Banco Fibra S.A. (a)	CDI + 5,15% a.a.	19/03/2018	10.041	10.074
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 5,28% a.a.	13/11/2019	5.927	8.785
Banco Safra S.A. (a)	CDI + 3,66% a.a.	13/08/2018	4.018	-
Banco ABC Brasil S.a. (a)	12,28%a.a.	26/08/2019	2.648	3.087
Banco ABC Brasil S.a. (a)	12,28%a.a.	26/08/2019	13.172	-
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 ABC Brasil S.a. (a)	12,28%a.a.	26/08/2019	6.178	7.205
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	16/02/2017	-	1.340
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	23/03/2017	-	2.711
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 4,50% a.a.	06/02/2017	-	1.125
Banco Original S.A. (a)	0,95%a.m.	15/03/2018	10.022	-
Banco Itaú BBA S.A. (b)	TR + 9,55% a.a.	07/04/2025	22.171	23.990
Banco Itaú BBA S.A. (c)	TR + 9,55% a.a.	07/10/2024	11.387	12.462
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,38% a.a.	15/05/2018	1.455	4.961
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/09/2018	1.806	4.226
Banco do Brasil S.A. (d)	CDI + 1,40% a.a.	15/10/2018	3.345	7.379
Banco Santander do Brasil S.A. (e)	9,28%a.a.	05/07/2023	128.162	143.946
Banco Itaucard S.A. (f)	0,69%a.m.	04/04/2017	-	200
Safra Leasing S.A. (g)	15,12%a.a.	20/04/2020	351	-
Banco do Brasil S.A. (h)	6,21%a.m.	31/07/2017	-	402
			<u>281.876</u>	<u>275.639</u>
Parcelas classificadas no passivo circulante			132.116	99.148
Parcelas classificadas no passivo não circulante			149.760	176.491

Movimentação das dívidas	
Saldo em 31 de dezembro de 2016	275.639
Captações	51.280
(-) Pagamentos do principal	(47.181)
(-) Pagamentos de juros	(30.092)
Encargos financeiros sobre os empréstimos	31.855
Compra financiada de ativo - não transita pelo caixa	375
Saldo em 30 de dezembro de 2017	.876

- (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 2017 e 2016.
- (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 2017 e 2016.
- (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 outro credor. 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 2017 e 2016.

- (f) Corresponde a contrato de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 1 veículo usado, com vencimento final previsto para abril de 2017, no montante total de R\$ 798.
- (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.
- (h) Referem-se a conta garantida ou limite de conta para eventuais insuficiências de caixa, renováveis mensalmente.

11 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\$ 81.763 e o saldo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está assim demonstrado:

	2017	2016
Saldo inicial	73.347	65.401
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(22.050)	(20.616)
Encargos financeiros	29.877	28.562
Saldo final	81.174	73.347
Parcelas classificadas no passivo circulante	21.969	9.172
Parcelas classificadas no passivo não circulante	59.205	64.175

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 Companhia apresentou conformidade com os covenants em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2017, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2018	15.757
2019	14.736
2020	13.658
2021	12.664
2022	11.738
2023 em diante	12.621
	81.174

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.

12 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.m., e o saldo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está assim demonstrado:

	2017	2016
Saldo inicial	5.518	6.300
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(1.274)	(1.171)
Encargos financeiros	111	389
Saldo final	4.355	5.518
Parcelas classificadas no passivo circulante	1.288	1.260
Parcelas classificadas no passivo não circulante	3.067	4.258

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.

13 Impostos e contribuições a recolher

	2017	2016
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	11.306	-
IRPJ	-	1.560
CSLL	-	577
IRPJ parcelado	-	1.260
CSLL parcelada	-	324
COFINS	434	221
PIS	94	48
IPTU	570	3
IPTU parcelado (c)	1.204	847
ISS	106	112
IOF	143	143
Outros impostos e contribuições	20	7
	13.877	5.102
Parcelas classificadas no passivo circulante	3.282	3.878
Parcelas classificadas no passivo não circulante	10.595	1.224

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	
	2017	2016	2017	2016
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	711	-	10.595	-
Imposto de renda (b)	-	288	-	972
Contribuição social sobre o lucro líquido (b)	-	72	-	252
IPTU (c)	1.204	847	-	-
	1.915	1.207	10.595	1.224

- (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.
- (b) Compreende 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, podendo ser paga em 60 parcelas. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.
- (c) 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, estando pendente a consolidação dos débitos pela Receita Federal do Brasil. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 é a seguinte:

	2017	2016
Saldo inicial	2.431	2.335
Inclusão de débitos	12.385	1.046
Multa e juros	921	602
Redução de multa e juros (benefício da lei)	(1.128)	-
Pagamentos efetuados	(2.099)	(1.552)
	12.510	2.431
Circulante	(1.915)	(1.207)
Não circulante	10.595	1.224

14 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2017	2016
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda.	31/03/2013	2.847	2.755
Circulante		2.847	2.755

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.

15 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.

	2017	2016
Provisão para contingência	95	95
(-) Depósito judicial	(301)	(177)
	206	82

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\$ 543 para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

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

a. Correntes

Em 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 (lucro presumido, em 2016). No lucro presumido, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pela aplicação de percentuais pré-estabelecidos sobre as receitas de aluguéis, serviços e financeiras (nota explicativa 3).

	2017
Resultado antes dos impostos	47.259
Adições:	583
Despesas indedutíveis	(53.111)
Exclusões:	(4.103)
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento, líquido dos impostos	(4.103)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(4.103)
Prejuízo fiscal	<u>(9.372)</u>
	2016
Receita de aluguel	62.667
Receita de venda de imóveis	<u>1.500</u>
Total da receita	<u>64.667</u>
Lucro Presumido - 32%	20.533
Outras receitas	<u>188</u>
Base de cálculo para imposto	<u>20.721</u>
Imposto de renda e contribuição social	7.021

b. 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 2017, o saldo é de R\$ 397.159 (em 31 de dezembro de 2016 - R\$ 369.836) e o efeito no resultado do exercício de 2017 é de R\$ 27.324 (R\$ 17.000 em 2016), conforme apresentado abaixo:

	2017	2016
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	1.088.388	1.038.318
Movimentação do ano	80.435	50.070
Base	<u>1.168.823</u>	<u>1.088.388</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	397.400	370.052
Outros	(241)	(216)
Total do imposto de renda diferido	<u>397.159</u>	<u>369.836</u>
Movimentação do exercício - efeito no resultado	<u>27.324</u>	<u>17.000</u>

17 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 2016) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 2016) 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 para aumento de capital

Reserva de lucros anteriores destinada ao aumento do capital social da Companhia. O aumento do capital social deverá ser efetuado após a absorção de todo prejuízo acumulado da Companhia pelo lucro do exercício corrente.

(iii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia constituiu o montante de R\$ 44.896 (realizou R\$ 7.203, em 31 de dezembro de 2016), 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.

18 Receita operacional líquida

	2017	2016
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações	82.177	62.667
Receita de venda de imóveis	-	1.500
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	(6.194)	(2.342)
	<u>75.983</u>	<u>61.825</u>
Receita operacional líquida	75.983	61.825

19 Gerais e Administrativas

	2017	2016
Condomínios	(978)	(3.278)
Salários e encargos sociais	(245)	(233)
Serviços prestados	(1.198)	(997)
Manutenção e conservação de imóveis	(205)	(651)
Água, luz e comunicações	(116)	(100)
Outras despesas	(820)	(485)
	<u>(3.562)</u>	<u>(5.744)</u>
	(3.562)	(5.744)

20 Despesas tributárias

	2017	2016
IOF/IOC	(596)	(1.087)
IPTU	(2.779)	(5.312)
Laudênios e registros de escrituras	-	(130)
Outros	(55)	(295)
	<u>(3.430)</u>	<u>(6.824)</u>
	(3.430)	(6.824)

21 Outras receitas operacionais, líquidas

	2017	2016
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	80.435	50.070
Resultado na venda de ativos	(235)	(4.426)
Benefício fiscal - Lei nº 13.496/2017	1.128	-
Receitas diversas	16	26
	<u>81.344</u>	<u>45.670</u>

(a) Vide nota explicativa 7.

22 Resultado financeiro, líquido

	2017	2016
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 11)	(29.847)	(28.757)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (vide Nota 12)	(113)	(403)
Juros sobre empréstimos bancários	(31.855)	(32.986)
Juros sobre saldos de mútuo	(765)	(855)
Juros sobre parcelamentos tributários	(1.349)	(636)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(472)	(1.783)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(92)	(163)
Outros encargos	(76)	(1.071)
Total de despesas financeiras	<u>(64.569)</u>	<u>(66.654)</u>
Receitas financeiras		
Juros ativos	65	185
Outras receitas	14	-
Total de receitas financeiras	<u>79</u>	<u>185</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(64.490)</u>	<u>(66.469)</u>

23 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.

24 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.

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:

	Nota	2017		2016	
		Valor justo através do resultado	Custo amortizável	Valor justo através do resultado	Custo Amortizável
Ativo					
Caixa e bancos	4	-	156	-	61
Contas a receber	5	-	5.123	-	4.127
Propriedades para investimento	7	1.688.791	-	1.592.286	-
Passivo					
Fornecedores	9	-	2.650	-	6.093
Adiantamentos de clientes		-	383	-	497
Empréstimos e financiamentos	10	-	281.876	-	275.639
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	2.847	-	2.755
Cédula de crédito imobiliário - CCI	11	-	81.174	-	73.347
Receita de cessões a apropriar	12	-	4.355	-	5.518

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 2017.

- **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	Valor contábil	Valor justo
Ativo			
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio do resultado	156	156
Contas a receber de clientes	Empréstimos e recebíveis	5.123	5.123
Outras contas a receber	Empréstimos e recebíveis	-	-
Passivo			
Fornecedores	Custo amortizado	2.650	2.650
Adiantamentos de clientes	Custo amortizado	383	383
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	281.876	281.876
Obrigações por aquisição de imóveis	Custo amortizado	2.847	2.847
Cédula de crédito imobiliário - CCI	Custo amortizado	81.174	81.174
Receita de cessões a apropriar	Custo amortizado	4.355	4.355

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor Comercial

Márcia Dahruj
Diretora Administrativo-Financeira

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