

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Sapoti Empreendimentos Imobiliários S.A., (“Sociedade”) é uma “Holding”, constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, domiciliada no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2007. Sua sede está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº154, 3º andar, Bloco C1, CEP 18110-090 - Votorantim. A Sociedade possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados a venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra venda de imóveis, locação de equipamentos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram autorizadas pela diretoria em 29 de abril de 2019.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Sociedade, com base no § 6º, do Artigo nº 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

A elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer a adoção, por parte da Administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e receitas e despesas nos exercícios demonstrados. As estimativas são usadas para, entre outros, custo orçado, perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa, a determinação da vida útil do ativo imobilizado e provisões necessárias para passivos contingentes. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registros nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Sociedade revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em real que é a moeda funcional da Sociedade.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Sociedade e de suas controladas, encerrada na mesma data base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.1.

As empresas controladas são integralmente consolidadas e partir da data de aquisição, sendo a data na qual a Sociedade obter, o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As demonstrações contábeis consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, detalhados no CPC 36 (Demonstrações consolidadas (R3)) e compreendem as demonstrações contábeis da Sociedade e de suas controladas integralmente.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre a Sociedade consolidada e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários quando aplicável. As controladas consolidadas estão listadas na Nota Explicativa nº 08.

2.3. Apuração do resultado

O resultado da venda de imóveis é apurado, considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e são reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção, impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras:

Vendas de unidades imobiliárias

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

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

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

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

Vendas de unidades concluídas

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

Orçamentos de obras

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

Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

Comissões sobre as vendas

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

A Sociedade e suas controladas não possuem aplicações financeiras com vencimentos superiores há 90 dias em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

2.5. Contas a receber

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao ajuste a valor presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A perda esperada para crédito de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

A perda esperada e provisão para distratos são reconhecidas para os valores vencidos acima de 120 dias e aqueles que estão em discussão judicial. Para mensuração do valor considera-se o saldo devedor e o saldo da carteira futura descontado ao ajuste a valor presente do promitente.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção da infraestrutura são registrados no resultado do exercício como “Receitas operacionais”.

A Sociedade e suas controladas não registraram a perda esperada para crédito de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

2.6. Imóveis destinados à venda

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno, materiais, mão-de-obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação cessão de créditos imobiliários, e empréstimos), os quais são capitalizados na rubrica de “Imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Sociedade na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo de imóveis vendidos e serviços prestados”.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

2.7. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas se não controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstração contábil da controladora. A participação societária nas investidas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos quotistas da controladora.

As demonstrações contábeis das investidas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da Sociedade. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Sociedade.

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

A Sociedade não registrou perdas ao valor recuperável nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

2.8. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis mantidos para auferir rendimentos de aluguel conforme mencionado na Nota Explicativa nº 10.

As propriedades para investimento são mensuradas ao custo e são depreciados de acordo com a vida útil definida para cada propriedade, qual aplicável.

2.9. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída perdas para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflita o custo médio ponderado de capital. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis a venda do ativo ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

A Sociedade não constatou a necessidade de registro de perdas para redução ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

2.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Os valores apurados foram considerados irrelevantes e, portanto, não geraram ajustes nas demonstrações contábeis.

2.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Sociedade e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e **(2) a)** Ativos financeiros a custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Sociedade e suas controladas mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

a) Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente 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 *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

b) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários, exceto pela conta-corrente, os demais são apresentados pelo valor original acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações financeiras.

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Sociedade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.13. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial, quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial, quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação são prováveis nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.14. Impostos e contribuições

2.14.1. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o lucro são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social sobre o lucro pela alíquota de 9%. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias (correspondentes a valores que integrarão os resultados fiscais de períodos subsequentes), inclusive os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre o lucro.

Para as sociedades investidas que adotam como regime tributário de lucro presumido, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.14.2. Impostos e contribuições sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos e contribuições, exceto:

- Quando os impostos e contribuições sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços, não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que os tributos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos e contribuições sobre vendas;
- O valor líquido dos impostos e contribuições sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As receitas de vendas e receitas sobre alugueis são apurados por regime do lucro presumido e são sujeitos aos seguintes impostos e contribuições nas alíquotas básicas:

Tributo	Alíquota %
PIS	0,65%
Cofins	3%
ISS	5%

2.15. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Sociedade espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

2.16. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativa na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa exceda o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preço de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor justo é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Sociedade ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos. A existência poderia requerer a constituição de provisões, com base em estimativas cabíveis para possíveis consequências de auditoria por parte das autoridades fiscais.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial, não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, riscos de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Sociedade reconhece provisão para causas civis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ornamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Sociedade, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota nº 2. 3.

2.17. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Sociedade incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Sociedade tem uma obrigação com base em regime de competência, na medida em que são incorridos.

2.18. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento técnico CPC 03 – (R2) (IAS 7) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

3. Novas normas contábeis – Novas e alterações/ atualizações ocorridas

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

CPC 47/IFRS 15 – Receita de contratos com clientes

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

CPC 48/IFRS 9 – Instrumentos financeiros

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

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

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

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos	1	4	879	1.552
	1	4	879	1.552

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Contas a receber	-	-	11.767	15.581
(-) AVP	-	-	(1.225)	(1.653)
(-) Perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(706)	(1.220)
	-	-	9.836	12.708
Circulante	-	-	123	96
Não circulante	-	-	9.713	12.612

O *aging* de vencimento em 31 de dezembro de 2018 é demonstrado por exercício, conforme segue:

Períodos	Controladora	Consolidado
Vencidos	-	615
2019	-	3.325
2020	-	3.158
2021	-	2.678
Acima de 2022	-	1.991
Total	-	11.767

O ajuste a valor presente, foi calculado sobre o contas a receber de unidade de terrenos (Loteamento), utilizando a taxa NTN-B, desconto de 0,4249% ao mês, sobre o exercício de 2018 em 2017, a Administração realizou o respectivo cálculo utilizando a taxa NTN-B., desconto de 0,4952% ao mês.

A movimentação da provisão para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	(1.220)	(1.034)
Créditos provisionados no exercício	-	(186)
Reversão de saldos provisionados	514	-
Total	(706)	(1.220)

5. Imóveis destinados a venda

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Estoque de Imóveis Concluídos	-	-	7.736	9.973
Estoque de Terrenos	-	-	520	520
	-	-	8.256	10.493
Circulante	-	-	7.736	9.973
Não circulante	-	-	520	520

O estoque de terrenos está classificado no ativo não circulante, pois não há expectativa de lançamento para o próximo ano.

6. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
I.R.R.F.	-	-	2	1.988
C.S.L.L	-	-	182	241
I.R.P.J	-	-	412	518
PIS / COFINS	-	-	9	9
Outros	-	-	10	1
	-	-	615	2.757
Circulante	-	-	615	769
Não circulante	-	-	-	1.988

7. Partes relacionadas

a) Ativo – Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Splice do Brasil S/A (i)	-	-	4.321	5.880
Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	26.950	18.137
Credibel Holding S/A(i)	-	-	4.582	4.104
Splice Desenvolvimento Ltda.(i)	-	-	-	17
Splice Industria Ltda.(i)	-	-	36	-
Calas Participações S.A.(i)	-	-	16	-
Outros	-	-	34	-
	-	-	35.939	28.138

(i) Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa CDI 102% a.a.

b) Passivo – Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ouroville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	24	-
Bompas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	75	16
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	906	766
SPL Construtora e Pavimentadora Ltda. (i)	-	-	42	1.155
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	2.991	2.614
Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	8	-
Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	630	-
	-	-	4.676	4.551

(i) Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa CDI 102% a.a.

c) Receitas– Partes relacionadas

Variação Ativa	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.921	2.383
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	64	-
	-	-	1.985	2.383

A composição das receitas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de Partes Relacionadas em 2018:

Variação Ativa	2018	
	Controladora	Consolidado
Splice do Brasil S/A (i)	-	234
Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	1.424
Credibel Holding S/A(i)	-	263
Outros	-	64
	-	1.985

d) Despesas – Partes relacionadas

Variação Passiva	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Splice Empreendimentos Imobiliários S.A. (NE.17)	-	-	(259)	(411)
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(104)	(210)
	-	-	(363)	(621)

A composição das despesas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de Partes Relacionadas em 2018:

Variação passiva	2018	
	Controladora	Consolidado
Bompas Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(2)
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(49)
SPL Construtora e Pavimentadora Ltda. (i)	-	(29)
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(155)
Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(24)
Outras	-	(104)
	-	(363)

As receitas/despesas financeiras apuradas nas transações com partes relacionadas foram reconhecidas no resultado, conforme Nota Explicativa nº 17.

e) Remuneração dos administradores

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não houve remuneração paga aos Administradores da Sociedade.

f) Gestão administrativa e financeira

No decorrer de suas atividades operacionais, a Sociedade utiliza-se do sistema de gestão, dos colaboradores e dos administradores da controladora final do Grupo Splice. Atualmente não é realizado nenhum rateio dos custos operacionais entre a controladora final do grupo Splice e a Sociedade, por esse motivo o resultado que a Sociedade apresenta têm um desempenho melhor do que houvesse rateio dos serviços utilizados.

8. Investimentos

Os investimentos são compostos da seguinte forma:

	Controladora	
	2018	2017
Investimento em controlada	45.493	44.887
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.159	5.160
	50.652	50.047

A movimentação do investimento ocorreu da seguinte forma:

	Controladora
Saldo em 31/12/2016	49.008
Resultado positivo de equivalência patrimonial	1.124
Distribuição	(85)
Saldo em 31/12/2017	50.047
Resultado positivo de equivalência patrimonial	664
Distribuição	(59)
Saldo em 31/12/2018	50.652

Seguem as informações de investimentos:

Controlada	Participação direta	Participação indireta	Ativo	Passivo	2018	Resultado
					Patrimônio Líquido	
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%		55.643	4.990	50.653	664
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	51.529	2.147	49.382	3.579

Controlada	Participação direta	Participação indireta	Ativo	Passivo	2017	Resultado
					Patrimônio Líquido	
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%		55.659	5.612	50.047	1.123
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	50.812	2.653	48.159	3.117

9. Imobilizado

	Taxa de depreciação e amortização anual	Consolidado	
		2018	2017
Adiantamento para imobilização	0%	939	939
Maquinas Ap. Equipamentos	10%	1.236	1.236
Móveis e Utensílios	10%	234	234
Computadores e Periféricos	20%	175	175
Veículos	20%	714	720
Desenvolvimento Software	20%	327	309
		3.625	3.613
Depreciação/Amortização acumulada	-	(2.314)	(2.152)
Imobilizado e Intangível líquido	-	1.311	1.461

A movimentação do imobilizado está demonstrada, como segue:

Custo	Saldo líquido em 2017	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido em 2018
Adiantam. para imobilização	939	-	-	-	939
Maquinas Ap. Equipamentos	369	2	-	(113)	258
Móveis e Utensílios	36	6	-	(18)	24
Computadores e Periféricos	2	-	-	(2)	-
Veículos	82	-	-	(27)	55
Desenvolvimento Software	33	4	-	(2)	35
Totais	1.461	12	-	(162)	1.311

2017

Custo	Saldo líquido em 2016	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido em 2017
Adiantam. Para imobilização	939	-	-	-	939
Maquinas Ap. Equipamentos	492	-	-	(123)	369
Móveis e Utensílios	52	1	-	(17)	36
Computadores e Periféricos	3	1	-	(2)	2
Veículos	111	2	-	(31)	82
Desenvolvimento Software	32	15	-	(14)	33
Totais	1.629	19	-	(187)	1.461

10. Propriedade para Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Terreno - Fórum Novo (i)	-	-	456	456
Terreno - Vila dos Ingleses (i)	-	-	301	301
	-	-	757	757

- (i) A Sociedade detém em seus ativos, dois terrenos onde a intenção é a construção de lojas de conveniência, para auferir receita. Os terrenos estão localizados na cidade de Sorocaba-SP. Ressaltamos que a Sociedade tem a intenção de valorização do capital.

A movimentação consolidada de 31 de dezembro de 2018 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo líquido em 2017	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido em 2018
Terrenos	757	-	-	-	757
Total	757	-	-	-	757

A Sociedade optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimento. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento:

Propriedades	Empresa	Valor justo em 2018	Valor Contábil em 2018	Mais valia bruta não registrada
Fórum Novo	Splice Empreendimentos	3.540	456	3.084
Vila dos Ingleses	Splice Empreendimentos	11.690	301	11.389
Total		15.230	757	14.473

A avaliação foi efetuada por empresa especialista para a data base de 31 de dezembro de 2017 utilizando a metodologia da quantificação de custos e comparação de dados de mercados. Considerando os valores dos laudos de 31 de dezembro de 2017 onde a avaliação do valor justo está consideravelmente maior que o valor contábil, a Administração entende não ter variações significativas referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018.

11. Obrigações trabalhistas e tributárias

Obrigações Trabalhistas	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários	-	-	-	-
Férias	-	-	183	256
I.N.S.S.	-	-	23	38
F.G.T.S.	-	-	10	12
I.R.R.F.	-	-	22	25
Outros	-	-	2	2
	-	-	240	333

Obrigações Tributárias	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
I.R.R.F.	-	-	-	437
I.R.P.J.	-	-	73	69
C.S.L.L.	-	-	39	37
I.S.S	-	-	1	-
PIS/COFFINS	-	-	52	15
I.O.F.	-	-	20	257
OUTROS	-	-	1	-
PERT (i)	-	-	-	1.222
	-	-	186	2.037

Circulante	-	-	186	479
Não circulante	-	-	-	1.558

(i) Débitos tributários federais – Programas de regularização de tributos federais (PRT/PERT)

A Sociedade em 2017 aderiu aos programas de Regularização Tributária “PRT” e Especial de Regularização Tributária “PERT”, no valor de R\$ 1.612, instituídos pelas Medias Provisórias nº 766/2017 e 783/2017 (convertida em 24 de outubro de 2017 na Lei 13.496). As adesões permitiram o uso de benefícios propostos nestes programas para a liquidação de débitos tributários federais da pessoa jurídica que resultou na realização do montante de R\$ 1.222 (atualizados com multas e juros).

O PRT possibilitou a inclusão de débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e Fazenda Nacional, vencidas até 30 de novembro de 2016, permitindo a utilização de créditos de prejuízos fiscais no abatimento dos débitos totais atualizados.

O PERT abrangeu débitos de natureza tributária e não tributária, junto à Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de abril de 2017, constituídos ou não, em discussão administrativa ou judicial, inclusive a migração dos débitos oriundos dos parcelamentos realizados no PRT. O programa permite regularizar os débitos fiscais com redução de juros e multa e/ou com a utilização de créditos tributários e prejuízos fiscais próprios e de empresas do mesmo grupo econômico.

O pedido do PERT foi homologado em dezembro de 2018, foi utilizado o prejuízo fiscal da empresa Splice Empreendimentos Ltda. para pagamento à vista. Abaixo demonstramos a utilização dos valores do prejuízo fiscal e demonstramos a baixa do saldo, referente ao PERT.

Ano	Base - Prejuízo Fiscal	Alíquota	Prejuízo Fiscal - Utilizado na amortização do PERT
2014	2.595	25%	649
2015	2.019	25%	504
	4.614		1.153
Posição dívida em 31/12/2017			1.612
Parcelas adesão (5 vezes) - 5%			
5% modalidade PERT			(81)
Benefícios – PERT			
Benefícios			(-) 5%
50% Multa (-) 5%			(106)
80% Juros (-) 5%			(203)
Total			309
Saldo a pagar em 31/12/2017			1.222
(-) Pgtos. PERT			(1)
(-) Benefício para pagamento à vista			(68)
(-) Utilização de Prejuízo Fiscal como pagamento			(1.153)
(-) Saldo a pagar em 31/12/2018			-

12. Provisão para contingências

A Sociedade no curso normal de suas atividades está sujeita aos processos judiciais, de natureza tributária, trabalhista e civil. A Administração apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de estimativa para perdas contingentes.

Com base na análise da opinião dos seus advogados, a Administração entende que não há processos em curso com probabilidade de perda provável ou possível. Desta forma, a Sociedade e suas controladas não constituíram estimativa para perdas contingentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, bem como não há saldos a serem divulgados como perda possível.

Segue os saldos de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Cível (i)	-	-	96	286
	-	-	96	286

(i) Refere-se a depósitos judiciais sobre distrato;

13. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o capital social da Sociedade totalmente integralizado é de R\$ 8.843, representado pelo total de 8.842.714(oito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, setecentos e quatorze)ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme quadro acionário:

Acionistas	Nº ações ordinárias	R\$	Participação (%)
(Espólio)Alexandre Beldi Netto	4.509.785	4.510	51%
Antonio Roberto Beldi	1.503.261	1.503	17%
Marco Antonio Beldi	1.503.261	1.503	17%
Antonio Fabio Beldi	1.326.407	1.327	15%
Total	8.842.714	8.843	100%

b. Reserva de lucros

Reservas de lucros é constituída em decorrência dos resultados nas empresas controladas e ficarão disponíveis aos sócios conforme o estatuto social. O saldo remanescente, após atendidas as disposições contidas nos itens de Reserva Legal e Distribuição de dividendos, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral dos Acionistas, observada a legislação aplicável.

c. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art.193 da lei 6404/76, até o limite de 20% do capital social.

d. Distribuição de dividendos

O Estatuto Social de 6 de novembro de 2009, determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% (Vinte e cinco por cento) do resultado do período, ajustado na forma da lei. Os dividendos a pagar relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram calculados conforme segue:

Resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018	602
Reserva legal 5%	8
Base de cálculo - Distribuição de dividendos	594
Percentual da distribuição	25%
Dividendos à distribuir	149

Movimentação

Saldo em 31/12/2017	8.365
Dividendos a distribuir – 2018	149
Saldo em 31/12/2018	8.514

e. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Recursos recebidos de seus acionistas que formalizam de modo irrevogável, a plena e geral quitação dos valores adiantados, garantido expressamente que estes recursos destinar-se-ão a aumento de capital social, quando informado pela controladora. Conforme contrato firmado com sua controladora o adiantamento para futuro aumento de capital é no montante de R\$ 5.160 para o exercício findo de 2018 e 2017.

Devido ao processo de espólio, referente a um dos sócios, a Sociedade não efetuou as capitalizações dos AFACs, mas aguarda a regularização e consequente autorização para formalizar o aumento de capital.

14. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de loteamento	-	-	7.665	7.108
Receita de prestação de serviços	-	-	471	2.755
Receita de Locação de Equipamentos	-	-	44	-
(-) Impostos sobre vendas	-	-	(356)	(493)
(+) Impostos Diferidos	-	-	141	146
(-) Devoluções e Vendas Canceladas	-	-	(2.732)	(3.413)
(-) Ajuste a Valor Presente	-	-	427	800
Receita líquida	-	-	5.660	6.903

15. Custo de imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo de Mão de Obra	-	-	(942)	(1.620)
Custo de incorporação – Loteamento	-	-	(1.183)	(707)
Custo Total	-	-	(2.125)	(2.327)

16. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas comerciais	-	-	(507)	(555)
Despesas com Pessoal	-	-	(808)	(1.621)
Despesas Gerais (NE.16.1)	(61)	(85)	(2.466)	(1.955)
Depreciação e amortização	-	-	(162)	(187)
	(61)	(85)	(3.943)	(4.318)

16.1. Despesas gerais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Impostos; tributos e taxas	-	-	(8)	(24)
Instalações	(1)	-	(824)	(840)
Comunicações	-	-	(35)	(34)
Máquinas e equipamentos	-	-	(56)	(30)
Veículos	-	-	(375)	(144)
Escritório	-	-	(7)	(17)
Informática	-	-	(143)	(141)
Serviços prestados	(28)	(11)	(241)	(262)
Despesas legais	(3)	(2)	(17)	(40)
Outras despesas	(29)	(72)	(205)	(236)
Doações para associação de moradores e desapropriações	-	-	(1.069)	-
Perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	514	(187)
	(61)	(85)	(2.466)	(1.955)

17. Resultado financeiro

Receitas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Juros Ativos	-	-	94	81
Multas	-	-	59	17
Variação Monetária Ativa (Nota 7.c)	-	-	1.985	2.383
Rendimento de aplicação	-	-	41	186
Outras	-	-	-	306
	-	-	2.179	2.973

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Juros passivos	-	-	(9)	(2)
Despesas bancárias	-	-	(20)	(22)
IOF	-	-	(102)	(576)
Variação monetária passiva (Nota 7.d)	-	-	(363)	(621)
Descontos concedidos	-	-	(305)	(273)
Multas	-	-	(50)	(3)
Outras	(1)	(1)	(2)	(486)
	(1)	(1)	(851)	(1.983)
Resultado financeiro	(1)	(1)	1.328	990

18. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, calculados pela aplicação da alíquota fiscal, combinada com as despesas debitadas ao resultado, estão assim apresentadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro antes dos tributos	602	1.038	800	1.406
(-) Base de cálculo - Lucro Presumido	(602)	(1.038)		(324)
			(218)	
(=) Base de cálculo	-	-	582	1.082
(X) Alíquota de IRPJ 25% e CSLL 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Provisão para IRPJ e CSLL	-	-	(198)	(368)
Imposto corrente	-	-	(314)	(486)
Imposto diferido	-	-	116	118

19. Instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderão ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente a seu valor de mercado, conforme descrito abaixo:

- Caixa e bancos – Está apresentado ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil;
- Aplicações financeiras – Referem-se a aplicações efetuadas em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remunerados pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Contas a receber – São classificados como mantidos até o vencimento, e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas, quando aplicável;
- Empréstimos e financiamentos bancários - são classificados como passivos financeiros mantidos até o vencimento e não mensurados e registrados com a atualização de juros contratuais de cada operação. O valor justo destes passivos não difere significativamente dos valores apresentados nos balanços.

20. Eventos subsequentes

A Sociedade declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *