

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

## **1. Contexto operacional**

A Calas Participações S.A. (“Sociedade”), com sede na cidade de Votorantim – SP, na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 154, 3º andar, Bloco C1, CEP: 18110-901.

A Sociedade possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelos acionistas e diretoria em reunião realizada 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 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, provisão para perda de crédito esperadas, 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 10.

## **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 provisão para perda de crédito esperadas, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

A provisão para perda de crédito esperadas 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 provisão para perda de crédito esperadas 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 bens vendidos”.

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 09.

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:

| <b>Tributo</b> | <b>Alíquota %</b> |
|----------------|-------------------|
| 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.

### **2.19. Intangível (ágio na aquisição de participações societárias)**

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor de custo de aquisição de investimento que supera o valor de equivalência patrimonial, calculada a partir da participação adquirida ou subscrição no patrimônio líquido da outra sociedade.

Os ágios quando fundamentados na mais valia dos ativos adquiridos, são amortizados ao longo da vida útil estimada e/ou alienação destes ativos. A Administração determina a vida útil estimada do investimento baseada na avaliação das respectivas sociedades no momento da aquisição, considerando fatores como a mais valia do acervo, capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes.

O excedente ao valor contábil na compra de ativos, proveniente da mais-valia de terrenos, é classificado como intangível no consolidado.

## **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.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                            | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                            | 2018         | 2017       | 2018         | 2017         |
| Caixa e bancos             | 14           | 35         | 203          | 518          |
| Aplicações financeiras (i) | 490          | 465        | 1.661        | 2.921        |
|                            | <b>504</b>   | <b>500</b> | <b>1.864</b> | <b>3.439</b> |

(i) As aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários (CDI) e as aplicações em CDBs são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações, sem prejuízo relevante sobre a remuneração apropriada (liquidez imediata).

## 5. Contas a receber

|                  | Controladora |      | Consolidado  |              |
|------------------|--------------|------|--------------|--------------|
|                  | 2018         | 2017 | 2018         | 2017         |
| Contas a receber | -            | -    | 3.927        | 2.340        |
|                  | -            | -    | <b>3.927</b> | <b>2.340</b> |
| Circulante       | -            | -    | 3.927        | 2.334        |
| Não circulante   | -            | -    | -            | 6            |

Vencimento demonstrado por períodos:

| Períodos     | Controladora | Consolidado  |
|--------------|--------------|--------------|
| 2019         | -            | 3.927        |
| 2020         | -            | -            |
| <b>Total</b> | <b>-</b>     | <b>3.927</b> |

Os valores de Ajuste a Valor Presente (AVP) foram considerados irrelevantes e, portanto, não foram reconhecidos nas demonstrações contábeis. Nos exercícios findos em 2017 e 2018 não há estimativas para provisão para perda de crédito esperadas.

## 6. Imóveis destinados à venda

|                       | Controladora |              | Consolidado   |               |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                       | 2018         | 2017         | 2018          | 2017          |
| Estoque de terrenos   | 4.007        | 4.358        | 22.682        | 22.754        |
| Imóveis em construção | -            | -            | 1.540         | 1.087         |
| Imóveis concluídos    | -            | -            | 9.826         | 11.320        |
|                       | <b>4.007</b> | <b>4.358</b> | <b>34.048</b> | <b>35.161</b> |
| Circulante            | -            | -            | 11.366        | 12.407        |
| <b>Não circulante</b> | <b>4.007</b> | <b>4.358</b> | <b>22.682</b> | <b>22.754</b> |

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

## 7. Depósitos judiciais

|                                            | Controladora |            | Consolidado  |              |
|--------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                            | 2018         | 2017       | 2018         | 2017         |
| Processo Imóvel Avenida São Paulo (i)      | 300          | 300        | 300          | 300          |
| Processo Empreendimento Álvaro Soares (ii) | -            | -          | 1.335        | 1.335        |
| Outros processos (iii)                     | -            | -          | 461          | 461          |
|                                            | <b>300</b>   | <b>300</b> | <b>2.096</b> | <b>2.096</b> |

- (i) Refere-se a um depósito judicial de um processo movido pela Calas Participações S.A. sobre restituição de valores em razão de não concretização de compra e venda de imóvel;
- (ii) Refere-se a depósito judicial referente a arrematação de um imóvel, onde o leilão foi anulado judicialmente. A Greendbel Empreendimentos Imobiliários está aguardando decisão judicial para um novo leilão e arrematando novamente o imóvel;
- (iii) Refere-se a um depósito judicial, de um processo para suspender a exigibilidade do crédito perante a Prefeitura de Sorocaba.

## 8. Partes relacionadas

### a) Ativos – créditos com partes relacionadas

|                                                   | Controladora |            | Consolidado  |              |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                                   | 2018         | 2017       | 2018         | 2017         |
| Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S/A | -            | -          | 771          | 2.891        |
| Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.        | -            | -          | 302          | 362          |
| Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 209          | 195        | -            | 195          |
| Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 64           | 60         | -            | 60           |
| Aguano Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 1            | 1          | -            | 1            |
| Credibel Holding Financeira S/A                   | -            | -          | 255          | 229          |
| Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | -            | -          | 24           | -            |
| Splice Construtora Ltda.                          | -            | -          | 2.290        | -            |
|                                                   | <b>274</b>   | <b>256</b> | <b>3.642</b> | <b>3.738</b> |

**b) Passivo – débitos com partes relacionadas**

|                                                   | Controladora  |              | Consolidado   |              |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                                   | 2018          | 2017         | 2018          | 2017         |
| Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda. (i)    | 9.676         | 5.711        | 9.676         | 5.711        |
| Calas Participações S.A. (i)                      | -             | -            | -             | 256          |
| SPL Construtora e Pavimentadora Ltda.             | 29            | -            | 29            | -            |
| Vila Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 554           | -            | 696           | -            |
| Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 23            | -            | 57            | -            |
| Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S/A | 5.342         | -            | 6.365         | -            |
| Licurana Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 184           | -            | 189           | -            |
| Ficus Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 121           | -            | 141           | -            |
| Splice Desenvolvimento Urbano Ltda.               | 39            | -            | 39            | -            |
| Ouroville Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 86            | -            | 86            | -            |
| Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 6             | -            | 6             | -            |
| Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.          | 16            | -            | 16            | -            |
| Tolvi Participações S/A                           | -             | -            | 796           | -            |
|                                                   | <b>16.076</b> | <b>5.711</b> | <b>18.096</b> | <b>5.967</b> |

(i) Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa CDI 102,32% a.a. A atualização monetária foi considerada para o exercício de 31 de dezembro de 2018 e 2017.

**c) Receitas financeiras – partes relacionadas**

| Variação monetária ativa                     | Controladora |           | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|-------------|------------|
|                                              | 2018         | 2017      | 2018        | 2017       |
| Calas Participações S/A                      | 99           | 55        | 99          | 55         |
| Coerama Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | -            | -         | 5           | 42         |
| Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -            | -         | 15          | 25         |
| Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | -            | -         | 144         | 22         |
|                                              | <b>99</b>    | <b>55</b> | <b>263</b>  | <b>144</b> |

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 |
| Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.       | 2            | 2           |
| Splice Construtora Ltda.                          | -            | 46          |
| Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | 14           | 14          |
| Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda.        | -            | 20          |
| Outros recebimentos                               | 83           | 90          |
| Splice do Brasil Telecomunicação e Eletrônica S/A | -            | 79          |
| Credibel Holding Financeira S/A                   | -            | 12          |
|                                                   | <b>99</b>    | <b>263</b>  |

**d) Despesas financeiras – partes relacionadas**

| Variação monetária passiva                   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | 2018           | 2017           | 2018           | 2017           |
| Calas Participações S/A                      | (2.274)        | (3.268)        | (2.274)        | (3.268)        |
| Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | -              | -              | (79)           | (2)            |
| Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | -              | -              | (13)           | (5)            |
| Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -              | -              | (1)            | -              |
| Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | -              | -              | (4)            | (1)            |
|                                              | <b>(2.274)</b> | <b>(3.268)</b> | <b>(2.371)</b> | <b>(3.276)</b> |

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    |
| Calas Participações S.A.                   | -              | (17)           |
| Splice Indústria Comércio e Serviços Ltda. | (508)          | (508)          |
| Outras correções                           | (1.766)        | (1.846)        |
|                                            | <b>(2.274)</b> | <b>(2.371)</b> |

As receitas/despesas financeiras apuradas nas transações com partes relacionadas foram reconhecidas no resultado, conforme Nota Explicativa nº 21.

#### e) Remuneração dos administradores

Considerando que os administradores da Sociedade são pagos por outra *holding* do Grupo Splice, não existem valores de remuneração pagos a pessoas físicas em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

#### f) Gestão da administrativa/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 feito 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 se houvesse rateio dos serviços utilizados.

### 9. Propriedades para investimentos

As propriedades para Investimento são registradas ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Sociedade e terrenos. Os saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são assim representados:

|                                                                   | Controladora |              | Consolidado   |               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                                                   | 2018         | 2017         | 2018          | 2017          |
| Prédio Trio Alimentos (i)                                         | 9.107        | 9.190        | 9.107         | 9.190         |
| Depreciação Prédio Trio Alimentos                                 | (3676)       | (3.676)      | (3.676)       | (3.676)       |
| Prédio - Fabrica Ciane Av. São Paulo/Usina Diesel Alem Ponte (ii) | -            | -            | 25.050        | 25.050        |
| Terreno - Praça Nicola Scarpa                                     | -            | -            | 83            | -             |
|                                                                   | <b>5.431</b> | <b>5.514</b> | <b>30.564</b> | <b>30.564</b> |

- (i) É de propriedade de investimento da Calas Participações S.A. Foi adquirido pelo valor de mercado, e está sendo mensurada pelo custo. A taxa de depreciação é de 4% a.a.;
- (ii) Este imóvel é de propriedade de investimentos de sua controlada Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foi adquirido pelo valor de mercado, com finalidade de Investimento imobiliário. Atualmente a propriedade não é objeto de venda no curso normal dos negócios sem receitas auferidas no exercício. A propriedade está sendo mensurada pelo custo e como não está sendo utilizada para aferimento de receita a mesma não está sendo depreciada. O imóvel está sendo mantido como propriedade para investimento, pois o objetivo é a de valorização de capital.

As movimentações consolidadas de 31 de dezembro de 2018 são representadas da seguinte forma:

| Descrição               | Controladora           |          |             |                 | Saldo em<br>31/12/2018 |
|-------------------------|------------------------|----------|-------------|-----------------|------------------------|
|                         | Saldo em<br>31/12/2017 | Adições  | Baixas      | Depreciação (i) |                        |
| Edifícios e construções | 5.514                  | -        | (83)        | -               | 5.431                  |
| <b>Total</b>            | <b>5.514</b>           | <b>-</b> | <b>(83)</b> | <b>-</b>        | <b>5.431</b>           |

- (i) O custo da operação da Controladora Calas Participações S/A, seria a depreciação do bem móvel locado. Foi constatado através do laudo de avaliação do imóvel, que, contabilmente foi depreciado um valor superior ao que deveria constar conforme laudo supracitado. Desta maneira, a Administração suspendeu tal depreciação até que o valor se equalize.

| Descrição               | Consolidado            |          |               |          | Saldo em<br>31/12/2018 |
|-------------------------|------------------------|----------|---------------|----------|------------------------|
|                         | Saldo em<br>31/12/2017 | Adições  | Transferência | Baixa    |                        |
| Edifícios e construções | 30.479                 | -        | -             | -        | 30.479                 |
| Benfeitorias            | 85                     | -        | (85)          | -        | -                      |
| Terrenos                | -                      | -        | 85            | -        | 85                     |
| <b>Total</b>            | <b>30.564</b>          | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>30.564</b>          |

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

| Propriedades                                  | Empresa   | Valor justo em<br>31/12/2018 | Valor contábil em<br>31/12/2018 | Mais valia bruta<br>não registrada |
|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Construção - Rod. João Leme dos Santos (TRIO) | Calas     | 151.100                      | 5.431                           | 145.669                            |
| Fábrica Cianê - Av. São Paulo                 | Mapati    | 46.433                       | 23.825                          | 22.608                             |
| Usina Diesel - Além Ponte (i)                 | Mapati    | -                            | 1.223                           | (1.223)                            |
| Terreno - Praça Nicola Scarpa (i)             | Greendbel | -                            | 85                              | (85)                               |
| <b>Total</b>                                  |           | <b>197.533</b>               | <b>30.564</b>                   | <b>166.969</b>                     |

- (i) Em 31 de dezembro de 2018, a propriedade – Usina Diesel – Além Ponte e o terreno – Praça Nicola Scarpa, não tiveram os laudos de valor justo realizados, pois, sua representatividade do montante de propriedade para investimento é imaterial. Ressaltamos que os laudos realizados em 31 de dezembro de 2017, representam 96% das propriedades para investimento, foram utilizados para 31 de dezembro de 2018. 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.

## 10. Investimentos

|               | Controladora  |               | Consolidado |          |
|---------------|---------------|---------------|-------------|----------|
|               | 2018          | 2017          | 2018        | 2017     |
| Investimentos | 54.755        | 55.162        | -           | -        |
|               | <b>54.755</b> | <b>55.162</b> | <b>-</b>    | <b>-</b> |

A movimentação dos investimentos está demonstrada como segue:

|                        | Controladora  | Consolidado |
|------------------------|---------------|-------------|
| <b>Saldo em 2016</b>   | <b>57.219</b> | <b>324</b>  |
| Resultado equivalência | (3.091)       | 51          |
| Distribuição           | (859)         | -           |
| Aumento de capital     | 2.217         | -           |
| Redução                | (324)         | (375)       |
| <b>Saldo em 2017</b>   | <b>55.162</b> | <b>-</b>    |
| Resultado equivalência | (1.087)       | -           |
| Aumento de capital     | 680           | -           |
| <b>Saldo em 2018</b>   | <b>54.755</b> | <b>-</b>    |

Segue as informações de investimentos:

| Controladas                                   | Participação direta | Ativo  | Passivo | Patrimônio líquido | 2017 Resultado |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------|---------|--------------------|----------------|
| Aguano Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 99,9745%            | 420    | 1       | 419                | (10)           |
| Coerama Empreendimento Imobiliário Ltda.      | 56,3755%            | 7.885  | 729     | 7.156              | (328)          |
| Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 99,9999%            | 1.843  | 214     | 1.629              | 83             |
| Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 99,9999%            | 30.202 | 7.273   | 22.929             | (2.704)        |
| Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 99,9945%            | 25.061 | 2.220   | 22.841             | (299)          |
| Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 99,9999%            | 3.373  | 62      | 3.311              | (27)           |
| <b>Não controladas</b>                        |                     |        |         |                    |                |
| Catarantus Empreendimentos S.A.               | 50,0000%            | 50.205 | 49.362  | 843                | 60             |
| Dipladênia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50,0000%            | 39.738 | 35.057  | 4.681              | 42             |

| Controladas                                  | Participação direta | Ativo  | Passivo | Patrimônio líquido | 2018 Resultado |
|----------------------------------------------|---------------------|--------|---------|--------------------|----------------|
| Aguano Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 99,9745%            | 420    | 2       | 420                | (5)            |
| Coerama Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 56,3755%            | 7.838  | 699     | 7.139              | (18)           |
| Greendbel Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,9999%            | 1.814  | 230     | 1.584              | (45)           |
| Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 99,9999%            | 29.752 | 7.142   | 22.610             | (389)          |
| Mapati Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 99,9945%            | 25.059 | 2.245   | 22.813             | (601)          |
| Villaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 99,9999%            | 3.371  | 66      | 3.305              | (37)           |

## 11. Intangível

|                                             | Controladora |              | Consolidado  |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                             | 2018         | 2017         | 2018         | 2017         |
| Ágio parceria (i)                           | 9.180        | 9.180        | 9.180        | 9.180        |
| Software                                    | -            | -            | 11           | 11           |
| (-) Amortização desenvolvimento de software | -            | -            | (6)          | (3)          |
| (-) Amortização outros                      | (2.078)      | (1.572)      | (2.078)      | (1.572)      |
|                                             | <b>7.102</b> | <b>7.608</b> | <b>7.107</b> | <b>7.616</b> |

- (i) Aquisição de cotas da Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda., das empresas com parceria em conjunto com a Rossi. O ágio gerado decorre da avaliação ao valor de mercado dos imóveis registrados na referida empresa. O ágio está sendo avaliado ao custo e será amortizado pela FIT e pelo POC dos empreendimentos.

## 12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos estão representados como segue:

|                                  | Controladora |               | Consolidado   |               |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                  | 2018         | 2017          | 2018          | 2017          |
| Empréstimos para capital de giro | 9.822        | 17.504        | 12.724        | 20.809        |
|                                  | <b>9.822</b> | <b>17.504</b> | <b>12.724</b> | <b>20.809</b> |
| Circulante                       | 9.822        | 8.254         | 10.961        | 9.084         |
| <b>Não circulante</b>            | <b>-</b>     | <b>9.250</b>  | <b>1.763</b>  | <b>11.725</b> |

Seguem as informações sobre os contratos de empréstimos e financiamentos da controladora e suas controladas:

| Instituição     | Modalidade      | Indexador | Taxa de juros anual (%) | Vencimento | Valor original | 2018 Total   | 2017 Total    |
|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|------------|----------------|--------------|---------------|
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 12/08/2018 | 4.000          | -            | 1.351         |
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 15/08/2019 | 5.000          | 1.256        | 2.929         |
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 31/12/2019 | 1.083          | 544          | -             |
| Banco Pine      | Capital de giro | CDI       | 5,80%                   | 23/12/2019 | 15.000         | 8.022        | 13.224        |
|                 |                 |           |                         |            |                | <b>9.822</b> | <b>17.504</b> |

| Instituição     | Modalidade      | Indexador | Taxa de juros anual (%) | Vencimento | Valor original | 2018 Total    | 2017 Total    |
|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|------------|----------------|---------------|---------------|
| Banco BBM       | Capital de giro | CDI       | 4,9%                    | 20/06/2020 | 3.300          | 2.166         | 3.305         |
| CEF             | Construção MCMV | SAC       | 8,3%                    | 31/12/2019 | 11.248         | 736           | -             |
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 12/08/2018 | 4.000          | -             | 1.351         |
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 15/08/2019 | 5.000          | 1.256         | 2.929         |
| Banco do Brasil | Capital de giro | CDI       | 4%                      | 31/12/2019 | 1.083          | 544           | -             |
| Banco Pine      | Capital de giro | CDI       | 5,80%                   | 23/12/2019 | 15.000         | 8.022         | 13.224        |
|                 |                 |           |                         |            |                | <b>12.724</b> | <b>20.809</b> |

Para a captação do empréstimo foi dado em garantia o imóvel localizado na Avenida São Paulo, registrado pelo custo no montante de R\$ 27.730.

Segue composição da parcela do passivo circulante e não circulante:

| Ano de vencimento | 31/12/2018    |
|-------------------|---------------|
| 2019              | 10.961        |
| 2020              | 1.763         |
| <b>Total</b>      | <b>12.724</b> |

## 13. Adiantamento de clientes

|                          | Controladora |          | Consolidado  |           |
|--------------------------|--------------|----------|--------------|-----------|
|                          | 2018         | 2017     | 2018         | 2017      |
| Adiantamento de clientes | -            | -        | 1.102        | 97        |
|                          | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>1.102</b> | <b>97</b> |

Referem-se a recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes de venda de imóveis, conforme critério de reconhecimento de receita, descritos na Nota Explicativa nº 2.3.

## 14. Obrigações tributárias

| Obrigações tributárias | Controladora |              | Consolidado  |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | 2018         | 2017         | 2018         | 2017         |
| IRRF                   | -            | 1.209        | -            | 3.459        |
| IOF                    | -            | 4            | 5            | 16           |
| IRPJ                   | -            | -            | 60           | 256          |
| CSLL                   | 2            | -            | 27           | 97           |
| PIS/Cofins             | -            | -            | 1            | 55           |
| Outros                 | -            | -            | 18           | 43           |
| <b>PERT (i)</b>        | <b>179</b>   | <b>196</b>   | <b>1.906</b> | <b>2.094</b> |
|                        | <b>181</b>   | <b>1.409</b> | <b>2.017</b> | <b>6.020</b> |
| Circulante             | 14           | 16           | 284          | 635          |
| <b>Não circulante</b>  | <b>167</b>   | <b>1.393</b> | <b>1.733</b> | <b>5.385</b> |

### (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\$ 196 para a controladora e R\$ 2.094 para as controladas, instituídos pelas Medias Provisórias no 766/2017 e 783/2017 (convertida em 24 de outubro de 2017 na Lei no 13.496).

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.

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.

A Sociedade demonstra abaixo a forma de pagamento do PERT, ressaltamos que os processos envolvidos não foram homologados até o momento da publicação das Demonstrações financeiras.

#### Controladora

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| <b>Posição dívida em 31/12/2017</b>    | <b>259</b>  |
| <b>Parcelas Adesão (5 vezes) - 5%</b>  |             |
| <b>5% modalidade PERT</b>              | <b>(13)</b> |
| <b>Benefícios - Pert</b>               |             |
| <b>Benefícios</b>                      |             |
| 50% Multa (-) 5%                       | (-) 5%      |
| 80% Juros (-) 5%                       | (17)        |
| <b>Total</b>                           | <b>(33)</b> |
| <b>Total</b>                           | <b>(50)</b> |
| <b>Saldo a pagar em 31/12/2017</b>     | <b>196</b>  |
| (-) Pagamentos PERT em 2018            | (16)        |
| (-) Abatimento da Receita Federal      | (1)         |
| <b>(-) Saldo a pagar em 31/12/2018</b> | <b>179</b>  |
| <b>Total de parcelas</b>               | <b>145</b>  |
| <b>Valor da parcela</b>                | <b>1</b>    |

| Consolidado                       | Calas Participações S.A. | Andrira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Coerama Empreendimentos Imobiliários Ltda. | Total        |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|
| Posição dívida em 31/12/2017      | 259                      | 2.307                                      | 25                                         | 2.591        |
| Parcelas adesão (5 vezes) 5%      |                          |                                            |                                            |              |
| 5% Modalidade PERT                | 13                       | 115                                        | 1                                          | 129          |
| <b>Benefícios - PERT</b>          |                          |                                            |                                            |              |
| <b>Benefícios</b>                 | (-) 5%                   | (-) 5%                                     | (-) 5%                                     | (-) 5%       |
| 50% Multa (-) 5%                  | (17)                     | (190)                                      | (3)                                        | (210)        |
| 80% Juros (-) 5%                  | (33)                     | (121)                                      | (4)                                        | (158)        |
| Total                             | (50)                     | (311)                                      | (7)                                        | (368)        |
| <b>Saldo a pagar</b>              | <b>196</b>               | <b>1.881</b>                               | <b>17</b>                                  | <b>2.094</b> |
| (-) Pagamentos PERT em 2018       | (16)                     | (156)                                      | (12)                                       | (184)        |
| (-) Abatimento da Receita Federal | (1)                      | (3)                                        | -                                          | (4)          |
| (-) Saldo a pagar em 31/12/2018   | 179                      | 1.722                                      | 5                                          | 1.906        |
| Total de parcelas                 | 145                      | 145                                        | 17                                         |              |
| Valor da parcela                  | 1                        | 13                                         | 1                                          | -            |
| Curto prazo                       | 12                       | 156                                        | 5                                          | 173          |
| <b>Longo prazo</b>                | <b>164</b>               | <b>1.566</b>                               | <b>-</b>                                   | <b>1.733</b> |

## 15. Outras contas a pagar

|                             | Controladora |      | Consolidado |              |
|-----------------------------|--------------|------|-------------|--------------|
|                             | 2018         | 2017 | 2018        | 2017         |
| Contas a pagar - consórcios | -            | -    | -           | 148          |
| Provisão para garantia      | -            | -    | 794         | 797          |
| Outros débitos              | -            | -    | 3           | 142          |
|                             | -            | -    | <b>797</b>  | <b>1.087</b> |
| Circulante                  | -            | -    | 3           | 290          |
| <b>Não circulante</b>       | -            | -    | <b>794</b>  | <b>797</b>   |

## 16. 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. 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, mas divulgou saldos como perda possível:

| Natureza    | Controladora |      | Consolidado |           |
|-------------|--------------|------|-------------|-----------|
|             | 2018         | 2017 | 2018        | 2017      |
| Cível(i)    | -            | -    | -           | 17        |
| Trabalhista | -            | -    | -           | 1         |
|             | -            | -    | -           | <b>18</b> |

(i) Processo cível está contabilizado na Andira Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## 17. Patrimônio líquido

### 17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social da Sociedade subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 50.223, representado pelo total de 50.222.618 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal:

| Acionista                    | Participação | Valor nominal total - R\$<br>2018 e 2017 |
|------------------------------|--------------|------------------------------------------|
| Espolio Alexandre Beldi Neto | 34%          | 17.077                                   |
| Antonio Roberto Beldi        | 33%          | 16.573                                   |
| Marco Antonio Beldi          | 33%          | 16.573                                   |
| <b>Total</b>                 | <b>100%</b>  | <b>50.223</b>                            |

### 17.2. Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Sociedade possui um capital a integralizar no valor de R\$7.255.

### 17.3. Reserva de lucros

A reserva de lucros é constituída em decorrência dos resultados da Sociedade e ficarão disponíveis aos sócios conforme o estatuto social e terá o destino que a Assembleia Geral assim o determinar.

### 17.4. Destinação dos resultados

O lucro líquido do exercício, após compensação de prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme determina o estatuto social:

- 5% para reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social;
- Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, em percentual a ser definido pela Assembleia Geral, respeitando as regras previstas na legislação vigente (mínimo de 25% do lucro líquido do exercício, após a constituição da reserva legal).

A Sociedade apurou prejuízo nos exercícios de 2018 e 2017, desta forma, não realizou a distribuição de dividendos.

### 18. Receita líquida

| Receita bruta                          | Controladora |             | Consolidado    |                |
|----------------------------------------|--------------|-------------|----------------|----------------|
|                                        | 2018         | 2017        | 2018           | 2017           |
| Receitas de imóveis vendidos           | -            | -           | 11.015         | 5.935          |
| Locação de bens                        | 1.087        | 602         | 1.087          | 612            |
|                                        | <b>1.087</b> | <b>602</b>  | <b>12.102</b>  | <b>6.547</b>   |
| <b>Deduções</b>                        |              |             |                |                |
| (-) Impostos e contribuições correntes | (40)         | (22)        | (1.002)        | (936)          |
| (-) Vendas canceladas                  | -            | -           | (1.052)        | (4.342)        |
| Impostos diferidos                     | -            | -           | 40             | 764            |
|                                        | <b>(40)</b>  | <b>(22)</b> | <b>(2.014)</b> | <b>(4.514)</b> |
| <b>Receita líquida</b>                 | <b>1.047</b> | <b>580</b>  | <b>10.088</b>  | <b>2.033</b>   |

### 19. Custo de imóvel vendido e locado

|                                | Controladora |              | Consolidado    |                |
|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                | 2018         | 2017         | 2018           | 2017           |
| Custo de loteamento Vila Flora | -            | -            | (5.463)        | (1.406)        |
| Depreciação                    | -            | (368)        | -              | (368)          |
|                                | -            | <b>(368)</b> | <b>(5.463)</b> | <b>(1.774)</b> |

### 20. Despesas administrativas e comerciais

|                                            | Controladora |              | Consolidado    |                |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                            | 2018         | 2017         | 2018           | 2017           |
| Despesas com vendas                        | -            | -            | (997)          | (813)          |
| Despesas com pessoal                       | -            | -            | -              | (56)           |
| Despesas gerais (Nota Explicativa nº 20.1) | (822)        | (388)        | (3.425)        | (2.767)        |
| Depreciação                                | -            | (1)          | (33)           | (33)           |
|                                            | <b>(822)</b> | <b>(389)</b> | <b>(4.455)</b> | <b>(3.669)</b> |

## 20.1 Despesas gerais

|                            | Controladora |              | Consolidado    |                |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                            | 2018         | 2017         | 2018           | 2017           |
| Impostos, tributos e taxas | --           | (6)          | (92)           | (83)           |
| Instalações                | (413)        | (150)        | (1.991)        | (1.566)        |
| Comunicações               | -            | -            | (16)           | (22)           |
| Máquinas e equipamentos    | -            | -            | (6)            | (7)            |
| Veículos                   | -            | -            | (46)           | (29)           |
| Escritório                 | -            | -            | (5)            | (26)           |
| Informática                | -            | -            | (66)           | (62)           |
| Serviços prestados         | (73)         | (110)        | (631)          | (666)          |
| Publicações                | (10)         | (3)          | (10)           | (3)            |
| Despesas legais            | (4)          | (4)          | (30)           | (34)           |
| Outras despesas            | (322)        | (114)        | (523)          | (265)          |
| Indedutível                | -            | (1)          | (9)            | (4)            |
|                            | <b>(822)</b> | <b>(388)</b> | <b>(3.425)</b> | <b>(2.767)</b> |

## 21. Resultado financeiro

| Receitas financeiras                                                   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                        | 2018           | 2017           | 2018           | 2017           |
| Juros ativos                                                           | -              | -              | 36             | 54             |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras                               | 36             | 124            | 224            | 444            |
| Variação monetária ativa sobre mútuos (Vide Nota Explicativa nº 8.c)   | 99             | 55             | 263            | 144            |
| Descontos obtidos                                                      | 1              | -              | 2              | 154            |
| Outras receitas                                                        | -              | 49             | 3              | 325            |
|                                                                        | <b>136</b>     | <b>228</b>     | <b>528</b>     | <b>1.121</b>   |
| <b>Despesas financeiras</b>                                            |                |                |                |                |
| Juros Passivos                                                         | (3)            | (10)           | (331)          | (324)          |
| Despesas bancárias                                                     | (7)            | (3)            | (49)           | (27)           |
| IOF                                                                    | (1)            | (104)          | (57)           | (200)          |
| Descontos concedidos                                                   | -              | -              | (15)           | (31)           |
| Variação monetária passiva sobre mútuos (Vide Nota Explicativa nº 8.d) | (2.274)        | (3.268)        | (2.371)        | (3.276)        |
| Multas                                                                 | (10)           | (2)            | (52)           | (88)           |
| Outras despesas financeiras                                            | (51)           | (396)          | (77)           | (910)          |
|                                                                        | <b>(2.346)</b> | <b>(3.783)</b> | <b>(2.952)</b> | <b>(4.856)</b> |
| <b>Resultado financeiro</b>                                            | <b>(2.210)</b> | <b>(3.555)</b> | <b>(2.424)</b> | <b>(3.735)</b> |

## 22. Outras receitas ou despesas operacionais

| Outras receitas operacionais | Controladora |            | Consolidado  |              |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                              | 2018         | 2017       | 2018         | 2017         |
| Aluguel recebido em juízo    | -            | 792        | -            | 792          |
| Outras receitas              | 1.444        | -          | 1.541        | 329          |
| Outras despesas              | (507)        | -          | (523)        | (33)         |
|                              | <b>937</b>   | <b>792</b> | <b>1.018</b> | <b>1.088</b> |

### 23. Imposto de renda e contribuição corrente e diferido

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

| Descrição                                                       | Controladora |              | Consolidado    |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                                 | 2018         | 2017         | 2018           | 2017         |
| Lucros antes das provisões tributárias                          | (2.135)      | (6.031)      | (1.236)        | (6.006)      |
| (-) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido           | 2.543        | 6.357        | 4.315          | 6.823        |
| <b>(=) Base de cálculo</b>                                      | <b>408</b>   | <b>326</b>   | <b>3.079</b>   | <b>817</b>   |
| (x) Aplicação de alíquota do IRPJ 25% e da CSLL 9%              | 34%          | 34%          | 34%            | 34%          |
| <b>(=) Provisão para imposto de renda e contribuição social</b> | <b>(139)</b> | <b>(111)</b> | <b>(1.047)</b> | <b>(278)</b> |
| Imposto corrente                                                | (139)        | (111)        | (1.060)        | (532)        |
| Imposto diferido                                                | -            | -            | 13             | 254          |

### 24. Obras em andamento

A Sociedade e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos na Nota Explicativa nº 2.3 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disso, os saldos de custos orçados a incorrer das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, além do saldo integral de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis, não estão refletidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

#### Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

|                                                    | Consolidado<br>2018 |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Vendas contratadas, líquidas de distratos          | 15.686              |
| Receitas brutas apropriadas                        | (3.568)             |
| <b>Receitas com vendas de imóveis a apropriar</b>  | <b>12.118</b>       |
| Custos orçados dos imóveis vendidos                | 16.132              |
| Custos incorridos apropriados                      | (3.940)             |
| <b>Custos orçados a incorrer</b>                   | <b>12.192</b>       |
| <b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b> | <b>(74)</b>         |

O resultado de vendas de imóveis a apropriar, não considera: custos financeiros, impostos, provisão para garantia e descontos concedidos.

### 25. 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 a seguir:

- **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 a custo amortizado, e estão registrados pelos seus valores originais, acrescidos de correções e reduzidos ao valor realizável, quando aplicável;
- **Mútuos, empréstimos e financiamentos bancários:** são classificados como empréstimos e são 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.

## **26. Seguros**

A Sociedade e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operação.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

## **27. 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.

\* \* \*