

OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPAÇÕES S.A. E SUAS
CONTROLADAS

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E SUAS CONTROLADAS

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Base para opinião

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

Ênfases

Operação Lava Jato

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1, a qual menciona que desde 2014 encontram-se em andamento investigações e outros procedimentos legais conduzidos pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas, no contexto da chamada Operação Lava Jato, que investiga ex-executivos e executivos do Grupo Odebrecht, que a Companhia e suas controladas fazem parte. A Odebrecht S.A., controladora direta da Companhia, formalizou Acordo de Leniência ("Acordo") em 1º de dezembro de 2016, que foi homologado pela 5ª Câmara de Coordenação e Revisão do Ministério Público Federal e pela 13ª Vara Federal de Curitiba em 22 de maio de 2017, produzindo seus efeitos cíveis. A Companhia e suas controladas não são subscritores do referido Acordo e não assumiram responsabilidade pelo pagamento da sanção pecuniária prevista, razão pela qual não há motivos para determinar que a Companhia e suas controladas serão afetadas pelas referidas investigações até o presente momento. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e considera o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM, no ofício citado anteriormente, sobre a aplicação da NBC TG 47 - Receita de contratos com clientes. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.20 (a), a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da administração na determinação do orçamento e na sua revisão tempestiva e é altamente complexo e crítico.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) testes de controle interno no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia; (b) avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia; (c) teste documental sobre base de vendas, distratos e custos incorridos; (d) avaliação dos contratos de construção e suas respectivas modalidades, bem como analisamos a evolução das obras por meio de inspeções físicas; (e) análise da consistência da estimativa dos custos a incorrer, comparando-a com dados históricos; e (e) verificação aos requisitos legais para lançamento dos empreendimentos.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação do custo orçado a incorrer, determinamos que as estimativas utilizadas estão adequadas.

Estimativas

As demonstrações contábeis da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.

As principais rubricas das demonstrações contábeis que requerem estimativas contábeis críticas são:

- Provisão para distrato (Notas Explicativa nº 8 e 9);
- Provisão para perda na realização dos estoques (Nota Explicativa nº 9);
- Provisão para demandas judiciais e administrativas (Nota Explicativa nº 22).

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria realizados em relação às estimativas contábeis críticas incluíram comunicação com a Administração da Companhia para entendimento do ciclo de negócios e os potenciais riscos inerentes, com o objetivo de discutir os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos.

Em relação às estimativas contábeis críticas, efetuamos como principais procedimentos:

- Realização de testes sobre o desenho e a operação dos controles para registro, mensuração, baixa e divulgação das operações;
- Análise, quando aplicável, da razoabilidade da aplicação de determinadas premissas e julgamento da Administração da Companhia, bem como foi realizada análise da integridade e completude das bases de dados e os modelos de cálculos envolvidos para apuração dos saldos;
- Análise histórica das vendas realizadas com margem negativa, com intuito de avaliar a consistência da estimativa de provisão para perda na realização dos estoques;
- Análise da idade dos títulos em aberto dos contratos com os promitentes correlacionando-os com os casos em que foram considerados na provisão para distrato; e,
- Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas correspondentes ao exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2017 foram anteriormente auditadas por nós, para as quais emitimos em 17 de abril de 2018 relatório com ressalva sobre a não conclusão da auditoria de investida. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017			2018	2017	2018	2017
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.160	9.572	121.691	138.239	Empréstimos e financiamentos	19	186.987	245.577	1.215.456	860.982
Titulos e valores mobiliários	7		11.907		11.907	Credores por Debêntures	20	407.141	354.657	407.141	354.657
Contas a receber de clientes	8	46.590	6.197	177.199	472.584	Fornecedores e subempreiteiros		58.420	48.303	195.910	180.177
Sociedades ligadas	12 (i)	316.964	368.976	103.378	160.370	Obrigações por compra de imóveis	21	2.072	2.072	3.806	50.316
Imóveis a comercializar e terrenos a incorporar	9	31.535	7.757	1.370.157	1.534.837	Adiantamentos recebidos de clientes		27.247	27.375	145.867	211.448
Estoque de materiais			222	6.102	12.840	Sociedades ligadas	12 (iii)	18.690	34.411	18.109	6.031
Adiantamentos a fornecedores			14	20.510	24.634	Dividendos a pagar	10			3.401	8.315
Dividendos a receber	10	221.610	200.093	3.437	3.432	Tributos, taxas e salários a pagar		12.782	17.189	12.422	39.795
Tributos a recuperar		16.844	2.352	22.009	6.358	Contas a pagar de aquisição de participações	24	37.137	6.927	37.137	6.927
Contas a receber de vendas de participações	11	2	2	2	2	Outros passivos	12(v)	26.710	16.603	141.990	110.756
Despesas antecipadas e outros ativos	12(v)	63.992	29.554	108.918	31.409			777.186	753.114	2.181.239	1.829.404
		698.697	636.646	1.933.403	2.396.612						
Não circulante						Não circulante					
Titulos e valores mobiliários	7	10.015		10.840	3.970	Exigível a longo prazo					
Contas a receber de clientes	8	6.860	54.427	86.978	76.055	Empréstimos e financiamentos	19		205.133	89.109	1.415.896
Sociedades ligadas	12 (ii)	499.869	806.218		31.364	Credores por Debêntures	20	46.189	316.382	46.189	316.382
Imóveis a comercializar e terrenos a incorporar	9	99.682	113.119	1.004.807	1.352.224	Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento	23	1.171		332.434	
Adiantamentos para futuro aumento de capital	14	206.910	8.150	1.307	395	Sociedades ligadas	12 (iv)	817.291	814.124		
Ativo fiscal diferido			65.794		65.794	Obrigações por compra de imóveis	21			6.404	173.918
Contas a receber de vendas de participações	11	29.186	119.786	29.186	119.786	Adiantamentos recebidos de clientes				582.644	582.644
Contas a receber de venda de prejuízo fiscal	13	152.235	152.046	143.569	144.198	Tributos diferidos		938	885	39.484	37.473
Despesas antecipadas e outros ativos	12(v)	564	450	11.530	3.576	Provisão para perdas em investimentos	15	831.180	697.868	16.811	
		1.005.321	1.319.990	1.288.217	1.797.362	Adiantamentos para futuro aumento de capital	14			158	128
Investimentos	15	919.243	1.062.069	185.511	327.807	Obrigações com acionistas preferencialistas					19.652
Propriedade para investimento	16		81.179	76.383	76.383	Provisão para contingências	22	13.195	9.969	100.860	61.211
Imobilizado	17	26.309	29.063	62.482	66.242	Contas a pagar de aquisição de participações	24	564	34.334	564	34.334
Intangível	18	9.831	11.390	9.831	11.397	Outros passivos	12(v)	65.185	62.601	134.118	45.776
		1.960.704	2.422.512	1.627.220	2.279.191			1.775.713	2.141.296	1.348.775	2.687.414
						Patrimônio líquido	25				
						Capital social		2.163.087	1.658.966	2.163.087	1.658.966
						Ajuste de Avaliação Patrimonial		(171.761)	(174.554)	(171.761)	(174.554)
						Prejuízos Acumulados		(1.884.824)	(1.319.664)	(1.884.824)	(1.319.664)
								106.502	164.748	106.502	164.748
						Participação dos não controladores				(75.893)	(5.763)
								106.502	164.748	30.609	158.985
Total do ativo		2.659.401	3.059.158	3.560.623	4.675.803	Total do passivo e patrimônio líquido		2.659.401	3.059.158	3.560.623	4.675.803

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Operações continuadas					
Receitas líquidas	27	5.691	10.133	858.309	567.624
Custos de incorporação e venda de imóveis	28	20.036	(16.999)	(793.553)	(638.072)
Prejuízo (Lucro) bruto		25.727	(6.866)	64.756	(70.448)
Despesas comerciais		(152)	(1.087)	(4.392)	(7.509)
Despesas com unidades concluídas				(20.269)	(28.060)
Despesas com projetos declinados	31	(5.205)		(91.489)	
Remuneração dos administradores	29	(4.960)	(6.022)	(4.960)	(6.022)
Despesas gerais e administrativas	29	(149.759)	(168.956)	(188.858)	(218.454)
Provisões	30	(2.625)	(70.168)	(28.792)	(326.359)
Outras receitas/(despesas), líquidas	34	71.137	(3.769)	60.684	(1.799)
Equivalências patrimoniais	15 (i)	(178.840)	(326.796)		
Provisão para perdas em investimentos	15 (i)	(224.620)	(249.623)		
Ganho (perda) na alienação de imobilizado					
Ganho (Perda) na alienação de participação societária	15 (i)	13.286	(16.161)	13.286	(16.161)
Prejuízo operacional		(456.011)	(849.448)	(200.034)	(674.812)
Resultado financeiro, líquido	32	(43.355)	(84.802)	(192.832)	(238.859)
Equivalências patrimoniais em coligadas e joint venture, líquido	15 (i)			(113.277)	(61.471)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(499.366)	(934.250)	(506.143)	(975.142)
Imposto de renda e contribuição social	33	(65.794)	153.860	(88.508)	133.905
Prejuízo do exercício		(565.160)	(780.390)	(594.651)	(841.237)
Atribuível a					
Acionistas da Companhia				(565.160)	(780.390)
Participação dos não controladores				(29.491)	(60.847)
				(594.651)	(841.237)
Prejuízo por ação das operações continuadas atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)					
				(0,0000)	(0,0004)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo do exercício	(565.161)	(780.390)	(594.652)	(841.237)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(565.161)</u>	<u>(780.390)</u>	<u>(594.652)</u>	<u>(841.237)</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(565.161)	(780.390)
Participação dos não controladores			<u>(29.491)</u>	<u>(60.847)</u>
			<u>(594.652)</u>	<u>(841.237)</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

Em milhares de reais

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total
	Capital social	Reservas de lucros		Ajuste de Avaliação Patrimonial	Prejuízos acumulados	Total			
		Reserva legal	Reserva para investimentos						
Em 31 de dezembro de 2016	1.181.527			(175.551)	(539.274)	466.702	59.392	526.094	
Aumento de capital	477.439					477.439		477.439	
Constituição de créditos tributários									
Alterações nas participações em controladas				997		997		997	
Prejuízo do exercício					(780.390)	(780.390)	(60.847)	(841.237)	
Efeito de não controladores sobre entidades consolidadas							(4.308)	(4.308)	
Em 31 de dezembro de 2017	1.658.966			(174.554)	(1.319.664)	164.748	(5.763)	158.985	
Aumento de capital	504.121					504.121		504.121	
Ajuste de Avaliação Patrimonial				2.793		2.793		2.793	
Prejuízo do exercício					(565.160)	(565.160)	(29.491)	(594.651)	
Efeito de não controladores sobre entidades consolidadas							(40.639)	(40.639)	
Em 31 de dezembro de 2018	2.163.087			(171.761)	(1.884.824)	106.502	(75.893)	30.609	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(499.366)	(934.250)	(506.143)	(975.142)
Ajustes para reconciliação do lucro (prejuízo) do exercício				
Depreciação e amortização (Nota 29 e 30)	4.304	6.965	5.902	9.153
Resultado da equivalência patrimonial	178.840	326.796	104.888	61.471
Provisão para perdas de investimento	224.620	249.623		
Ganho (perda) na alienação de participação societária	(13.286)	16.161	(13.286)	16.161
Ajuste de receita e custo pela evolução da obra	(1.825)	4.499	(67.278)	88.872
Ajuste a valor presente		(95)	7.399	1.123
Juros e variações monetárias, líquidas	31.116	40.329	186.802	171.943
Provisões (Nota 31)	2.625	70.168	28.792	326.357
Outras receitas (despesas)	(19.952)	(396)	(2.057)	(5.899)
Ágio (Nota 35)	17.268	4.006	17.268	4.006
	(75.656)	(216.194)	(237.713)	(301.955)
Efeito das incorporações e movimentações societárias	(2.449)			
Variação nos ativos e passivos				
Títulos e valores mobiliários	1.892	127	5.037	4.376
Contas a receber de clientes	5.878	18.001	440.969	703.998
Imóveis a comercializar, terrenos a incorporar e outros estoques	4.422	(2.971)	26.135	(428.929)
Adiantamento a fornecedores, subempreiteiros e outros		463	(8.440)	17.347
Despesas pagas antecipadamente		19		145
Outros ativos	(10.469)	9.602	(70.911)	(43.996)
Fornecedores e subempreiteiros	10.160	18.682	18.560	34.392
Salários, encargos e contribuições sociais	(1.927)	1.563	(2.441)	(1.286)
Impostos, taxas e contribuições	(65.932)	10.702	(82.125)	(17.573)
Adiantamentos recebidos de clientes	5.721	2.366	(34.002)	(178.259)
Contas a receber de vendas de participações				26.550
Obrigações por compra de imóveis		656	(17.558)	(51.640)
Contas a Pagar de compra de participações		57.241		57.241
Outros passivos	34.292	(62.125)	111.862	(14.431)
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das operações	(94.068)	(161.868)	149.373	194.019
Juros pagos	(21.128)	(26.403)	(42.267)	(80.576)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(115.196)	(188.271)	107.106	(274.595)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Adições/Reduções de investimentos	24.187	(25.495)	24.187	
Aquisições de bens do ativo imobilizado	8	5.651	22	5.541
Adições ao intangível			1	
Dividendos recebidos	171		171	
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades de investimentos	24.366	(19.844)	24.381	5.541
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ingressos de empréstimos, financiamentos e debêntures	3.280	1.312	35.317	179.892
Amortizações de empréstimos, financiamentos e debêntures	(267.612)	(34.153)	(700.745)	(284.647)
Sociedades ligadas	34.245	(24.752)	(12.215)	77.163
Dividendos pagos			(311)	
Adiantamento para futuro aumento de capital	312.506	243.082	542.535	244.875
Redução de capital social			(2.400)	(49.128)
Aumento de capital social		-	(473)	
Caixa líquido (aplicado nas) proveniente das atividades de financiamentos	82.419	185.489	(138.292)	168.155
Caixa e equivalentes de caixa de Companhias incorporadas na consolidação, líquido			9.743	
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(8.411)	(22.626)	(6.805)	(100.899)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.572	32.198	138.239	239.138
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.160	9.572	121.691	138.239

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1 Informações gerais

A OR Empreendimentos Imobiliárias e Participações S.A. ("OR" ou "Companhia") foi constituída em 29 de maio de 2009, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e tem como objeto social: (a) a realização de empreendimentos imobiliários, urbanos e rurais, incluindo-se a elaboração de projetos, as respectivas divulgações publicitárias e as operações de comercialização de unidades residenciais e/ou comerciais; (b) a execução dos necessários serviços e obras de construção civil; (c) a exploração no Brasil, direta ou indireta, de concessões de obras de serviços públicos de infraestrutura, incluindo, mas não se limitando a rodovias, pontes e outras atividades na área de infraestrutura; e (d) a participação no capital social de outras sociedades.

A OR incorpora seus empreendimentos imobiliários por meio de participações em Sociedades de Propósitos Específicos ("SPE"), controladas integralmente ou sob controle compartilhado.

A Companhia é parte integrante do Grupo Odebrecht, sendo controlada pela Odebrecht S.A. ("ODB"), a qual detém a totalidade das ações.

A OR apresentou resultado operacional negativo no exercício impactado basicamente pelo: (i) altas das taxas de juros contratadas. (ii) maior dificuldade de obtenção de financiamento gerando, em diversos casos, inadimplência e rescisão contratual pelos adquirentes das unidades imobiliárias, adiando assim o processo de repasse dos clientes para os bancos e distratos das unidades, (iii) queda no volume de vendas no exercício, reflexo da retração econômica que impactou diretamente o setor imobiliário. Além disso, a Companhia vem focando seus esforços na manutenção de sua saúde financeira e negociando de forma construtiva com os agentes financeiros a reestruturação de suas dívidas, adequando assim os passivos da Companhia as curvas mais alongadas de recebimento dos repasses de seus clientes. A Administração entende que não existem riscos de continuidade operacional da Companhia e que continuará a obter o apoio financeiro da acionista Odebrecht S.A. ("ODB"), caso seja necessário, para que a Companhia cumpra as suas obrigações contratuais e financeiras, a fim de manter a sua atividade operacional.

Como é de conhecimento público, desde 2014 encontram-se em andamento investigações e outros procedimentos legais conduzidos pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas, no contexto da chamada Operação Lava Jato. As referidas investigações envolvem empresas do Grupo Odebrecht, incluindo a Companhia e ex-executivos da Companhia.

Em 22 de março de 2016, o Grupo Odebrecht divulgou nota sobre sua intenção de colaborar de forma definitiva com as investigações da Operação Lava Jato.

Em 1º de dezembro de 2016, a ODB, na qualidade de controladora das empresas pertencentes ao seu grupo econômico, firmou o Acordo de Leniência com o MPF, autoridade dos EUA e Suíça, responsabilizando-se por todos os atos ilícitos que integram o objeto do referido acordo, praticados em benefício dessas empresas, com exceção da Braskem S.A. ("Braskem"). Este acordo é parte de um Acordo Global coordenado pelas autoridades competentes das jurisdições brasileira, americana e suíça, no âmbito do qual a ODB, na qualidade de controladora, se compromete a pagar parcelas anuais a título de multa. O racional do referido Acordo de Leniência é o reconhecimento de ilícitos e reparação dos danos causados, bem como a colaboração junto ao MPF e demais autoridades no tocante às investigações, buscando ainda o Grupo Odebrecht a preservação e continuidade de suas atividades, a retomada de contratação com entes públicos e ainda recebimento de recursos de bancos e entidades públicas, no Brasil e no exterior.

Em 9 de julho de 2018, a ODB e suas controladas assinaram o Acordo de Leniência com a Advocacia Geral da União ("AGU") e o Ministério da Transparência e Controladoria-Geral da União ("CGU"), mediante o qual serão extintas as ações de improbidade e os processos administrativos no âmbito do Executivo Federal Brasileiro, e referendado de forma unânime pelo plenário do Tribunal de Contas da União ("TCU").

A ODB e suas controladas seguem também em discussão junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") em razão dos atos praticados.

A ODB se comprometeu a cessar completamente o seu envolvimento nos fatos revelados, bem como na adoção de medidas especiais a fim de evitar a repetição de condutas similares no futuro. Assim, programas de integridade (compliance) vêm sendo implementados em todas as suas controladas e serão obrigatoriamente aprimorados nos termos dos Artigos 41 e 42 do Decreto nº 8.420/2015, em atenção às melhores práticas, bem como serão implementadas ações, medidas e iniciativas adicionais de ética, integridade e transparência. Esses compromissos são parte de acordo global firmado pela Odebrecht S.A. concomitante com a autoridade brasileira, suíça e estadunidense.

Conforme exposto a seguir, a Administração da Companhia continua a adotar medidas para o aperfeiçoamento do seu sistema de conformidade, segundo as mais atuais metodologias, além de manter a constante avaliação e apuração dos fatos ocorridos, sempre com vistas a assegurar as melhores práticas de governança.

Em janeiro de 2017, a OR passou a contar com um Chief Compliance Officer e equipe, com reporte direto ao Conselho de Administração, dedicados a liderar a implantação do sistema de conformidade da Companhia, alinhado com as melhores práticas mundiais.

Dentre os avanços dos primeiros anos, pode-se destacar:

- . A implementação e comunicação da política de conformidade e o compromisso com a atuação ética, íntegra e transparente para todos os integrantes da OR.
- . A implementação, comunicação e capacitação de diversos públicos em diretrizes adicionais de conformidade, como a diretriz anticorrupção, de análise de terceiros (due diligence), de relacionamento com agente público e pessoa politicamente exposta, de medidas disciplinares, de brindes, presentes, entretenimento e hospitalidade e de conflito de interesses.
- . A análise de conformidade (due diligence) em todas as vendas de imóveis e terrenos e nas homologações de fornecedores.
- . O lançamento do novo canal de denúncias terceirizado e independente.
- . Criação de Comitê de Ética para acompanhar os processos investigativos internos, com calendário de reuniões periódicas.
- . O mapeamento dos riscos corporativos por toda a empresa e a construção da matriz de riscos de acordo com a probabilidade de ocorrência e o impacto financeiro e de imagem da materialização destes riscos.
- . Os trabalhos de auditoria nos ciclos de tesouraria, contábil, fiscal e de vendas, com levantamento de riscos e vulnerabilidades e definição de ações mitigatórias.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 15 de dezembro de 2017 a Companhia elegeu um Conselheiro independente no Conselho de administração.

Todos os temas estão em processo de melhoria contínua ao longo de 2019.

Desta forma, no melhor conhecimento da Administração da Companhia, não há razão para determinar que a Companhia será afetada pelos resultados das referidas investigações, seus desdobramentos e de suas consequências e não há efeitos para serem reconhecidos na Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2018.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 31 de maio de 2019.

2 Resumo das principais políticas contábeis

Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

As demonstrações contábeis estão em conformidade com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS) aplicadas as empresas de incorporação imobiliária no Brasil. A Administração da Companhia, segue os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidade imobiliária, em alinhamento com o do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 – Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

2.1 Base de preparação

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

(b) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

2.2 Consolidação

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais obtém o controle, isto é, quando está exposta ou detém direitos sobre retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos por meio de seu poder sobre a investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas no item (v).

(a) Demonstrações contábeis consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) nas quais a Companhia tem o controle. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Os ativos identificáveis adquiridos e os ativos e passivos contingentes assumidos para a aquisição de controladas em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controladora no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

(ii) Transações e participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada e os ganhos ou perdas sobre alienações são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

(iii) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

(iv) Coligadas e empreendimentos controlados em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente resultante de participação acionária de 20% a 50% dos direitos de voto. Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (joint operations) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações contábeis para representar os direitos e as obrigações contratuais da Companhia. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações contábeis.

Os investimentos em coligadas e joint ventures são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas e joint ventures inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por impairment acumulada. Ver Nota 2.5.4 sobre impairment de ativos não financeiros, incluindo ágio.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e joint ventures é reconhecida na demonstração do resultado. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou joint venture for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada ou controlada em conjunto. Se a coligada ou joint venture apurar lucros, a Companhia deve retomar o reconhecimento de sua participação nesses lucros após o ponto em que a parte que lhe cabe nesses lucros posteriores se igualar à sua participação nas perdas reconhecidas.

As políticas contábeis das coligadas foram alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(v) Companhias consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as informações da Companhia e de suas controladas, nas quais são mantidas as seguintes participações acionárias, diretas e indiretas em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas diretas	País	Participação no capital social (%)	
		31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Acamar BA Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Acamar BA")	Brasil	100,00	100,00
Acor Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Acor")	Brasil	100,00	100,00
Aldebaram Spcia 07 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Carlos Mendes")	Brasil	100,00	100,00
Almach SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Almach SP")	Brasil	100,00	100,00
Alpha Librae Participacoes e Investimentos Ltda. ("Alpha Librae")	Brasil		100,00
Audra Sauipe Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Audra Sauipe")	Brasil	100,00	100,00
Alya Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Alya")	Brasil	100,00	100,00
Ancha Empreendimento Imobiliário S.A. ("Ancha")	Brasil	100,00	87,00
Arakis Empreendimento Imobiliário S.A. ("Arakis")	Brasil	75,00	75,00
Askella Empreendimento Imobiliário S.A. ("Askella")	Brasil	75,00	75,00
Asterope Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Asterope")	Brasil	100,00	100,00
Atik SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Atik")	Brasil		100,00
Atria BA Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Atria BA")	Brasil	100,00	100,00
Bairro Novo Campinas 01 - Empreendimento Imobiliário S.A. ("Campinas 01")	Brasil	70,00	70,00
Bairro Novo Porto Velho Empreendimento Imobiliário S.A. ("BN Porto Velho")	Brasil	70,00	70,00
Bairro Novo RJ 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Dumontina")	Brasil	100,00	100,00
Beira Lago Empreendimento Imobiliário S.A. ("Beira Lago")	Brasil	100,00	100,00
Betria Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Betria")	Brasil	100,00	100,00
Bmx Realizações Imobiliárias e Participações S.A. ("BMX Holding")	Brasil	100,00	100,00
Bmx Residencial Empreendimento Imobiliário S.A. ("Capela")	Brasil	100,00	
Bonnaire Comercial Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bonnaire Comercial")	Brasil	100,00	
Bonnaire Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Bonnaire Mall")	Brasil	100,00	
Bonnaire Residencial Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Bonnaire Residencial")	Brasil	55,00	55,00
Camorim Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Camorim")	Brasil	100,00	100,00
CEC Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Polledro")	Brasil	100,00	100,00
Delphini MG Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR SP 62")	Brasil	100,00	100,00
Delta Librae Participacoes E Investimentos Ltda. ("Delta Librae")	Brasil	100,00	
Diphada Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Diphada")	Brasil	100,00	100,00
Esmaru Participações S.A. ("Aliança")	Brasil	100,00	100,00
Fenix Participações S.A. ("Fenix")	Brasil	100,00	100,00
Galeria Empreendimento Imobiliário S.A. ("Galeria")	Brasil	100,00	100,00
Gamma Vital Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Gamma Vital")	Brasil	100,00	100,00
Habilita Consultoria em Crédito Imobiliário Ltda. ("Habilita")	Brasil	100,00	100,00
Hangar Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Hangar Empresarial")	Brasil	100,00	100,00
Hangar Hoteleiro Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Hangar Hoteleiro")	Brasil	100,00	100,00
Hdunant SPE Participações Ltda. ("Hdunant")	Brasil		100,00
Jaguaribe Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Jaguaribe")	Brasil	100,00	100,00
Jardim Do Mar Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Jardim do Mar")	Brasil	100,00	100,00
Jardins Manguelral Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Jardins Manguelral")	Brasil	100,00	100,00
Led Aguas Claras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Aguas Claras")	Brasil	100,00	100,00
Mesarthin Empreendimento Imobiliário S.A. ("Mesarthin")	Brasil	66,00	66,00
Mintaka Empreendimento Imobiliário S.A. ("Mintaka")	Brasil	80,00	80,00
Morada da Peninsula Empreendimento Imobiliário S.A. ("Morada da Peninsula")	Brasil	100,00	100,00
Murano Empreendimento Imobiliário S.A. ("Murano")	Brasil	100,00	100,00
Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Cayowaa")	Brasil		100,00
Odebrecht Properties Salvador S.A. ("OP Salvador")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações BSB 03 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR BSB 03")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações BSB 04 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR BSB 04")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações e Investimentos S.A. ("OR Investimentos")	Brasil		100,00
Odebrecht Realizações RJ 06 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR RJ 06")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações RJ 08 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR RJ 08")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações RJ 09 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR RJ 09")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações Sauipe 01 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Reserv a Apraiu")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Henry Dunant")	Brasil		100,00
Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Henry Dunant") Lote 1	Brasil		90,00
Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Henry Dunant") Lote 3	Brasil		80,00
Odebrecht Realizações SP 04 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Correa de Lemos")	Brasil	100,00	
Odebrecht Realizações SP 06 - Empreendimento Imobiliário S.A. ("Valongo")	Brasil	80,00	80,00
Odebrecht Realizações SP 09 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Barra Funda")	Brasil	100,00	
Odebrecht Realizações SP 16 - Empreendimento Imobiliário S.A. ("Clube Sítio")	Brasil	80,00	80,00
Odebrecht Realizações SP 23 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Gonçalo da Cunha")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 24 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Jorge Tibiçá")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 25 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Olimpiadas")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 28 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Robert Bosch")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 29 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("FZ Xingu")	Brasil		100,00
Odebrecht Realizações SP 31 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR SP 31")	Brasil		100,00
Odebrecht Realizações SP 36 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Matarazzo")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 44 - Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Carrefour")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Realizações SP 59 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("OR SP 59")	Brasil	100,00	100,00
Odebrecht Santos 01 SPE Empreendimento Imobiliário S.A. ("Santos 1")	Brasil	80,00	80,00
Oeiras Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Rio Vermelho")	Brasil	100,00	100,00
Omega SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Caiçaras")	Brasil	100,00	100,00
Or BA Patamares Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Patamares")	Brasil	100,00	100,00
Paraty Empreendimento Imobiliário S.A. ("Paraty Performance")	Brasil	50,00	50,00
Paula Bueno SPCIA.05 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Taquaral Campinas")	Brasil	100,00	100,00
Pollux SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Natingu")	Brasil	100,00	100,00
Recife PE 01 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Projeto Agamenon")	Brasil	67,00	67,00
Regor PE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Regor PE")	Brasil	100,00	100,00
Reserva do Paiva PE 03A Empreendimento Imobiliário S.A. ("Terraço Laguna")	Brasil	51,00	51,00
Reserva do Paiva PE 03B Empreendimento Imobiliário S.A. ("Novo Mundo Empresarial")	Brasil	51,00	51,00
Reserva do Paiva PE 03D Empreendimento Imobiliário S.A. ("Flat")	Brasil	51,00	51,00
Reserva Do Paiva PE 05 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Reserv a PE 05")	Brasil	100,00	100,00
Reserva do Paiva PE 11 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("6 Lançamento")	Brasil	100,00	100,00
Reserva do Paiva Residence Sul Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Residence Sul")	Brasil	100,00	100,00
Reside Consultoria em Crédito Imobiliário Ltda. ("Reside")	Brasil	100,00	100,00
Rio Office Park 2 S.A. ("ROP2")	Brasil	100,00	100,00
Rio Office Park 3 S.A. ("ROP3")	Brasil	100,00	100,00
Rio Office Park H S.A. ("ROPH")	Brasil	100,00	100,00
Sagitário Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sagitário Corporate")	Brasil	100,00	
Sagitário Mall Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sagitário Mall")	Brasil	100,00	
Sagitário Office Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sagitário Office")	Brasil	100,00	
Sagitário Torres Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sagitário Torres")	Brasil	100,00	
Santo André Boulevard Jardim 2 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("BN Santo André 1")	Brasil	100,00	100,00
SPCIA01 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Royal Palm")	Brasil	100,00	100,00
SPCIA02 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Jorge Zolner")	Brasil	100,00	100,00
SPCIA03 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Royal Palm B")	Brasil	100,00	100,00
Thuban Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Thuban")	Brasil	100,00	100,00
Varanda Do Parque Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Varanda do Parque")	Brasil	100,00	100,00
Vega PE Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Vega PE")	Brasil	100,00	100,00
Verano e Paraíso Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Novo Mundo Mall")	Brasil	100,00	100,00
Vila Grimm Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Vila Grimm")	Brasil	100,00	100,00
Vistas do Vale Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Vistas do Vale")	Brasil	100,00	
Zaniah Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Zaniah")	Brasil	100,00	100,00
Zeta Persei SPCIA Empreendimento Imobiliário Ltda. ("BN Campinas Campo Grande")	Brasil	100,00	100,00

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas em conjunto	País	31 de dezembro de	31 de dezembro de
		2018	2017
Bairro Novo Edu Chaves Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Parque Edu Chaves")	Brasil	60,00	60,00
Edificações Itaigara S.A. ("PTUS")	Brasil	49,90	49,90
Hotel Parque da Lagoa Ltda ("Hotel Parque da Lagoa")	Brasil	33,40	33,40
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Ilha Pura Holding")	Brasil		50,00
Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ilha Pura")	Brasil		50,00
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. ("Parque Olímpico")	Brasil	33,40	33,40
Odebrecht Realizações SP 32 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Gabrielle Danuzzio")	Brasil	60,00	60,00
Odebrecht Realizações SP 54 Empreendimentos Imobiliário S.A. ("Jaçana Holding")	Brasil	60,00	60,00
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Parque da Lagoa")	Brasil	33,40	33,40
Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Porto 2016")	Brasil	37,50	37,50
Santo André Boulevard Jardim 1 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("BN Santo André II")	Brasil	53,00	53,00
Solace Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Solace")	Brasil	37,50	37,50

Coligada	País	31 de dezembro de	31 de dezembro de
		2018	2017
Abiatar SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Abiatar")	Brasil	35,00	35,00
Edifício Odebrecht RJ S.A. ("EORJ")	Brasil	35,00	35,00
Erioteca Empreendimentos S.A. ("Erioteca")	Brasil	50,00	50,00

(b) Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3 Moeda funcional

As empresas do grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que é a moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais da controladora e do consolidado.

2.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.5 Ativos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

2.5.1 Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

2.5.2 Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e contas a receber de clientes.

(a) Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

2.5.3 Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

(a) Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

(b) Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.5.4 Impairment de ativos financeiros e não financeiros

(a) Ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia e suas controladas avaliam no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato.

Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia e suas controladas avaliam em primeiro lugar se existe evidência objetiva de impairment.

2.6 Contas a receber de clientes de incorporação e serviços prestados e adiantamentos recebidos de clientes

O contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor presente (Nota 2.19) e acrescidas de atualização monetária até a data do balanço. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil ("INCC") para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M") e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

(a) Contas a receber de clientes de incorporação

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. O contas a receber de clientes, nesses casos, é constituído aplicando-se o método de percentage of completion (PoC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber.

Tendo em vista os critérios utilizados para reconhecimento de receitas e correspondentes custos de unidades não concluídas, descritos na Nota 2.20 (a), o saldo das contas a receber não contempla o valor integral referente às unidades vendidas e não concluídas. Pagamentos realizados por clientes em montante superior à receita reconhecida são registrados como adiantamentos recebidos de clientes.

(b) Contas a receber de clientes de serviços prestados

As contas a receber de clientes de serviços prestados são constituídas aplicando-se o método de percentage of completion (PoC) sobre a receita contratada, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Pagamentos realizados por clientes em montante superior à receita total a ser reconhecida são registrados como adiantamentos recebidos, no passivo.

(c) Provisão de distrato

A Administração da Companhia realiza a avaliação sobre a carteira de recebíveis, saldos em aberto acima de 180 dias, com processo judicial e na existência de qualquer evidência de que a venda poderá ser objeto de distrato, a Companhia constitui a provisão de distrato.

2.7 Imóveis a comercializar e terrenos a incorporar

Incluem os custos para a aquisição de terreno e dos imóveis não vendidos.

O registro do terreno é efetuado no momento da assinatura do contrato ou da lavratura da escritura do imóvel. A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos através de operações de permutas, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta.

Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, e compreendem os custos de incorporação, de construção (mão-de-obra, materiais e outros relacionados), o terreno e os encargos financeiros incorridos para os financiamentos à produção aplicados no empreendimento durante a fase de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Caso o valor líquido de realização seja um valor menor que o custo contábil é reconhecido provisão para perda.

(a) Unidades distratadas

O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra dos empreendimentos quando da rescisão dos contratos.

2.8 Adiantamento a fornecedores

Os adiantamentos a fornecedores representam valores concedidos a fornecedores, em virtude de cumprimento de cláusulas contratuais.

2.9 Demais ativos

Os demais ativos são apresentados pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas ou, no caso de despesas do exercício seguinte, ao custo.

2.10 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para manter rendas e para valorização de capital ou para ambas. É facultado à Companhia a forma de mensuração sendo ela a valor de custo ou a valor justo. A Companhia optou por mensurar a propriedade de investimento pelo valor justo.

2.11 Imobilizado

Compreende as edificações e benfeitorias, equipamentos e instalações, móveis e utensílios, equipamentos de informática e estandes de vendas.

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os gastos incorridos diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração de cada empreendimento imobiliário. Quando a vida útil estimada é inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente no resultado como despesa de vendas.

A parcela de depreciação diretamente associada à construção dos empreendimentos é capitalizada no ativo como "imóveis a comercializar e terrenos a incorporar".

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado.

As taxas de depreciação estão sendo apresentadas na Nota 17 (i).

2.12 Intangível

(a) Ágio

O ágio é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição.

O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

(b) Softwares

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável no prazo de até 10 anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. Os custos de desenvolvimento que são diretamente atribuíveis ao projeto e aos testes de produtos de software identificáveis e exclusivos, controlados pela Companhia, são reconhecidos como ativos intangíveis.

2.13 Fornecedores e subempreiteiros

As contas a pagar aos fornecedores e subempreiteiros são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar aos fornecedores são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.14 Empréstimos e financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.15 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

As obrigações por aquisições de imóveis e terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis") e ajustado a valor presente. As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias estão demonstradas ao seu valor justo, como adiantamentos de clientes.

São classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

2.16 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa - PECLD

A Companhia e suas controladas avaliam o saldo em aberto do contas a receber de clientes pró soluto e os clientes que possuírem valores em aberto há mais de 180 dias são passíveis de provisão.

(b) Provisão de garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

2.17 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

(a) Imposto de renda e contribuição social - correntes

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias vigentes na data do balanço. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, os tributos são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (sobre 32% da receita quando esta for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,63% sobre as receitas brutas (4% se consideradas as contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)).

(b) Imposto de renda e contribuição social – diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (PoC).

As alíquotas definidas atualmente para determinação desses créditos diferidos são de 25% de imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Para as empresas tributadas pelo RET a alíquota é 4%, se consideradas as contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Os impostos diferidos ativo são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos prejuízos fiscais e base negativa, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades, em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não constituiu imposto de renda e contribuição social ativo diferido sobre prejuízos fiscais.

2.18 Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Refere-se a adiantamentos efetuados pela Companhia e seus sócios para as suas investidas. O AFAC é registrado ao custo, e não são acrescidos de encargos e juros. Os valores das ações não estão pré-definidas no momento das transações.

2.19 Ajustes a valor presente ("AVP")

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

A reversão do ajuste a valor presente, foi realizada, tendo como contrapartida o grupo de receitas financeiras, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, devem ser capitalizados até a conclusão das obras. Portanto, entende-se que a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens deve ser apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

O cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2018 foi efetuado considerando-se uma taxa anual de juros de 6,79% (2017 – 9,25%) e tem como fundamento e premissa a taxa média dos empréstimos e financiamentos obtidos pela Companhia (Nota 19), líquidas do efeito inflacionário de correção do IPCA.

As rubricas impactadas pelo AVP nos exercícios findos em 31 de dezembro foram:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo circulante				
Contas a receber de clientes (Nota 8)			(7.626)	(3.915)
		-	(7.626)	(3.915)
Resultado do exercício				
Receita de incorporação e venda (Nota 27)			(5.479)	(2.735)
Receitas financeiras (Nota 32)	-	95	1.768	1.612

2.20 Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias e de serviços no curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas.

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

A Companhia e suas controladas reconhecem a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia e suas controladas. A Companhia e suas controladas baseiam suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

(a) Apuração do resultado de incorporações e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e a unidade entregue, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda da unidade concluída.

Nas vendas de unidades não concluídas, no processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo.

Para definição da forma de apropriação da receita, é verificado o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia adota dois modelos de negócios, quase que a totalidade das vendas são integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

O segundo modelo de negócio refere-se ao financiamento direto com a construtora através de alienação fiduciária, modelo de garantia de propriedade do imóvel, que se baseia na transferência do bem como pagamento do saldo devedor.

(b) Receita de serviços

A Companhia avaliou o impacto da aplicação do CPC 47 alinhado àquele manifestado pela CVM através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), que estabelece novos procedimentos contábeis para reconhecimento e mensuração de divulgações de certos tipos de transações oriundas de contratos de compras e vendas de unidades imobiliárias não concluídas para o encerramento do exercício social de 31 de dezembro de 2018.

A receita de contratos de construção é reconhecida levando-se em conta o estágio de execução de cada contrato na data base das demonstrações contábeis. O método utilizado para determinar o estágio de execução considera a proporção entre os custos incorridos com os serviços até então executados e o total dos custos orçados de cada contrato.

Para contratos que não possam ter sua receita avaliada de maneira confiável em relação ao trabalho executado de acordo com esse método, a Companhia e suas controladas levam em consideração medições do trabalho executado com a finalidade de apurar a receita contábil.

A receita de construção superior as receitas apropriadas são registradas na rubrica "Adiantamentos de clientes", no passivo circulante e não circulante, de acordo com o prazo de execução da obra. Caso a receita de construção seja inferior às receitas apropriadas, a diferença é registrada na rubrica "Contas a receber de clientes", no ativo circulante e não circulante, de acordo com o prazo de execução da obra.

A controladora presta serviços de administração de obra para suas controladas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

2.21 Despesas comerciais

Despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência.

2.22 Despesas com unidades concluídas

Despesas de carregamento das unidades concluídas e não vendidas relativas a condomínio, IPTU e outras despesas correlatas.

2.23 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.24 Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

2.25 Demais 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 Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

2.26 Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia mantém convênio de adesão de um plano de contribuição definida com a Odebrecht Previdência ("ODEPREV"), instituída pela controladora "ODB", constituindo-se em uma de suas patrocinadoras conveniadas. A ODEPREV proporciona aos seus participantes um plano de contribuição definida, onde é aberto um fundo individual de poupança para aposentadoria, no qual são acumuladas e administradas às contribuições mensais e as esporádicas dos participantes e as contribuições mensais e anuais das patrocinadoras. No que se refere ao pagamento dos benefícios estabelecidos para o referido plano, as obrigações da ODEPREV estão limitadas ao valor total de quotas dos participantes e, em cumprimento ao regulamento do plano de contribuição definida, não poderá exigir nenhuma obrigação nem responsabilidade por parte das companhias patrocinadoras para garantir níveis mínimos de benefício aos participantes que venham a se aposentar. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

2.27 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 - Demonstração dos fluxos de caixa.

2.28 Novas práticas contábeis

(a) CPC 47 – Receita de contratos com clientes

Em novembro de 2016, o "CPC 47 – Receita de contratos com clientes" (IFRS 15) foi emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Este pronunciamento estabelece novos critérios sobre aspectos relacionados a receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço. Uma entidade avalia o atendimento de determinados critérios estabelecidos nesse pronunciamento para avaliar se o reconhecimento da receita deve ocorrer em um momento específico ou ao longo do tempo, quando a entidade satisfazer às obrigações de performance.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 12 de dezembro de 2018 a CVM emitiu Ofício CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 que estabelece novos procedimentos contábeis para reconhecimento e mensuração de divulgações de certos tipos de transações oriundas de contratos de compras e vendas de unidades imobiliárias não concluídas para o encerramento do exercício social de 31 de dezembro de 2018.

A Companhia avaliou o impacto da aplicação do CPC 47 alinhado àquele manifestado pela CVM através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não apurou impactos relevantes nas práticas contábeis até então já adotadas.

(b) CPC 48 – Instrumentos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros inclui regras referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge. A companhia avaliou o impacto da nova norma e não identificou alteração na mensuração de seus ativos financeiros e na contabilização do valor recuperável. Os impactos na classificação são demonstrados na Nota 5.

Adicionalmente, de acordo com o CPC 48, as perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de créditos esperadas para 12 meses; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira. Deste modo, a Companhia e suas controladas efetuaram a mensuração da provisão referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos, a qual é registrada juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas.

2.29 Normas novas que ainda não estão em vigor

(a) CPC 06 R2 – Operações de Arrendamento Mercantil

A Companhia concluiu que não terá impacto relevante em 2019, pois não tem arrendamentos em 2018 e não possui como prática a realização de arrendamentos.

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 R1 (IAS 17).

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas abaixo:

(a) Reconhecimento de receita

As controladas, com o objetivo de desenvolver incorporação imobiliária, usam o método de percentage of completion (PoC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades dos empreendimentos de incorporação imobiliária, conforme metodologia descrita no item 2.20.

O uso do método de percentage of completion (PoC) requer que as referidas controladas estimem os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias de cada empreendimento para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

(b) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas estão sujeitas ao imposto de renda. É necessário um julgamento significativo para determinar a provisão para impostos sobre a renda. Em muitas operações, a determinação final do imposto é incerta. A Companhia e suas controladas também reconhecem provisões por conta de situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos.

Quando o resultado dessas questões é diferente dos valores inicialmente estimados e serão registrados, essas diferenças afetam os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no período em que o valor definitivo é determinado.

(c) Perda (impairment) estimada de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas verificam se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

(d) Perda (impairment) do ágio

Anualmente, a Companhia e suas controladas testam eventuais perdas (impairment) no ágio, de acordo com a política contábil apresentada na Nota 2.12.

3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Reconhecimento de receita

Como o reconhecimento de receita é substancialmente representado método de percentage of completion (PoC), as margens podem apresentar variações de acordo com os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias de cada empreendimento para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

A Companhia e suas controladas restringem sua exposição a riscos de créditos associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia e suas controladas restringem a sua exposição a riscos de créditos por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de créditos contínuas. Em 31 de dezembro de 2018, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Os principais instrumentos financeiros mantidos pela Companhia e suas controladas são as contas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a receber de venda de participações, empréstimos e financiamentos, credores por debêntures, fornecedores e subempreiteiros, obrigações por compra de imóveis, contas a pagar de aquisição de participações e outros passivos.

(a) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia e suas controladas decorrem de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos às taxas variáveis expõem a Companhia e suas controladas ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. Os empréstimos emitidos às taxas fixas expõem a Companhia e suas controladas ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e opções alternativas de financiamentos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas definem uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os cenários são elaborados somente para os passivos que representam as principais posições com juros.

(b) Risco de liquidez

É o risco da Companhia e suas controladas não disporem de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A Companhia e suas controladas possuem e seguem políticas financeiras que definem as diretrizes para o gerenciamento de riscos. Nos termos dessas políticas, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa e na liquidez de suas operações.

4.2 Gestão de capital – Consolidado

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, e manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e financiamentos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

O capital não é administrado ao nível da Controladora, somente ao nível consolidado.

5 Instrumentos financeiros por categoria – Consolidado

A IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48), elimina antigas categorias do CPC 38/ IAS 39 e inclui, entre outros, novos modelos para a classificação, mensuração dos Instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas.

Com base a sua avaliação, a Companhia concluiu que as novas categorias não tiveram impactos relevantes nas contabilizações dos ativos e passivos financeiros.

Segue abaixo o demonstrativo do impacto da adoção inicial das classificações:

	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	Classificação	
			Antes : IFRS 9	Após: IFRS 9
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	121.691	138.239	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	10.840	15.877	Valor justo por meio do resultado	Valor Justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	264.177	548.639	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber de vendas de participações	29.188	119.788	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
	<u>425.896</u>	<u>822.543</u>		
Passivo, conforme o balanço patrimonial				
Empréstimos e financiamentos	1.304.565	2.276.878	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Credores por debêntures	453.330	671.039	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Fornecedores e subempreiteiros	195.910	180.177	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Obrigações por compra de imóveis	10.210	224.234	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar de aquisição de participações	37.702	41.261	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento	332.434		Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Outros passivos	276.109	156.530	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
	<u>2.610.260</u>	<u>3.550.119</u>		

6 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Caixa	43	48	115	98
Bancos conta movimento	366	2.380	48.114	17.895
Aplicações financeiras de liquidez imediata	751	7.144	73.462	120.246
	<u>1.160</u>	<u>9.572</u>	<u>121.691</u>	<u>138.239</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As aplicações financeiras de liquidez imediata são mantidas para negociação diária e frequente, sendo substancialmente certificados de depósito bancário ("CDB"), compromissadas e fundos de investimento em renda fixa com remuneração entre 75% e 101,5% do certificado de depósito interbancário ("CDI").

7 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Fundo de investimento exclusivo (i)		763	10.840	763
Fundo de investimento imobiliário (ii)	10.015	11.144		15.114
	10.015	11.907	10.840	15.877
(-) Ativo não circulante	(10.015)		(10.840)	(3.970)
Ativo circulante		11.907		11.907

(i) Os recursos aplicados estão atrelados às debêntures emitidas em outubro de 2009 e sua liberação ocorre através da aprovação por parte de seu agente fiduciário, portanto, não resgatáveis para outras finalidades;

(ii) A Companhia possui cotas no Fundo de Investimento FII SIA Corporate.

8 Contas a receber de clientes

Os valores de contas a receber de clientes totalizam os montantes a seguir demonstrados e estão apresentados em vista dos critérios utilizados para reconhecimento de receitas descritas na Nota 2.20, não contemplando o valor integral referente às unidades vendidas e não concluídas.

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Contas a receber de clientes	59.973	61.404	573.542	643.256
Ajuste a valor presente			(7.626)	(3.915)
(-) PECLD	(30)	(110)	(54)	(2.543)
(-) Provisão de distrato (i)	(6.493)	(670)	(301.685)	(88.159)
	53.450	60.624	264.177	548.639
(-) Ativo não circulante	(6.860)	(54.427)	(86.978)	(76.055)
Ativo circulante	46.590	6.197	177.199	472.584

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida através de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes junto às instituições financeiras, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros contratuais ao exercício, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.20), líquida das parcelas já recebidas. A carteira total de recebíveis de clientes de incorporação, incluindo o valor das unidades vendidas e não concluídas totaliza em 31 de dezembro de 2018, R\$ 16.612 na Controladora (R\$ 36.552 em 31 de dezembro de 2017) e R\$ 626.768 no Consolidado (R\$ 980.914 em 31 de dezembro de 2017), podendo ser assim demonstrado por ano de vencimento:

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Vencidas	11.665	10.952	473.189	463.223
A vencer em:				
2017				
2018		9.521		456.539
2019	2.152	3.788	130.896	20.774
2020	1.392	12.291	10.471	40.378
2021 em diante	1.403		12.212	
	<u>16.612</u>	<u>36.552</u>	<u>626.768</u>	<u>980.914</u>

Conforme mencionado na Nota 4.1, a administração considera baixo o risco de crédito dos empreendimentos em construção.

A administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar cobrança ativa e eventuais leilões ou distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os leilões ou distratos, essas unidades são realocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distrato no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira às instituições financeiras de concessionárias de créditos.

O tratamento contábil da Companhia no leilão ou distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

- (i) Após a emissão do ofício CVM/SNC/SEP/nº02/2018 da CVM, a companhia contabilizou na rubrica de contas a receber o efeito da provisão de distrato, no exercício de 2017, esse efeito estava líquido.

	Controladora		Consolidado	
	PECLD	Provisão de distrato	PECLD	Provisão de distrato
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(110)	(670)	(2.543)	(88.159)
Adições		(6.700)		(81.248)
Reversões	80		2.489	66.351
Impacto IFRS 15		877		(198.629)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>(30)</u>	<u>(6.493)</u>	<u>(54)</u>	<u>(301.685)</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Imóveis a comercializar e terrenos a incorporar

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Terrenos a incorporar (i)	94.553	113.119	890.523	1.447.531
Custo com financiamento			98.946	106.187
Imóveis em construção (ii)		2.375	109.444	465.576
Unidades concluídas	17.141	11.340	1.069.109	1.010.221
Provisão de distrato (iii)	25.060		306.624	
Impairment (iv)	(5.537)	(5.958)	(99.682)	(142.454)
	131.217	120.876	2.374.964	2.887.061
(-) Ativo não circulante	(99.682)	(113.119)	(1.004.807)	(1.352.224)
Ativo circulante	31.535	7.757	1.370.157	1.534.837

A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

- (i) O saldo consolidado de terrenos a incorporar é representado substancialmente pelos projetos Askella, Carrefour e Matarazzo.
- (ii) O saldo consolidado de imóveis em construção é representado substancialmente pelos projetos Robert Bosch, Novo Mundo Mall, Camorim e Hotel Praia Formosa.
- (iii) Após a emissão do Ofício CVM/SNC/SEP/nº02/2018 da CVM, a Companhia contabilizou na rubrica de imóveis a comercializar a provisão de distrato.
- (iv) A Companhia, com base nas circunstâncias econômicas do mercado imobiliário, avaliou suas unidades concluídas e registrou uma perda de valor recuperável em 31 de dezembro de 2018 de R\$ 5.537 na Controladora (R\$ 5.958 na Controladora e 31 de dezembro de 2017) e R\$ 99.682 no Consolidado (R\$ 142.454 em 31 de dezembro de 2017 no Consolidado).

	Controladora		Consolidado	
	Impairment	Provisão de distrato	Impairment	Provisão de distrato
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(5.958)		(142.454)	
Adições		23.766	(21.123)	86.451
Reversões	421		63.895	(56.477)
Impacto IFRS 15		1.294		276.650
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(5.537)	25.060	(99.682)	306.624

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Dividendos a receber e a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo circulante				
Arrakis	6.495	6.495		
Askella	13	13		
Beira Lago	52.988	52.943		
Betria	860	514		
BMX Holding	19.399	19.399		
BN Santo André II	800	800	800	800
Bonnaire Residencial	334	505		
Gonçalo da Cunha	8.681	8.645		
Hangar Empresarial	725	254		
Hangar Hoteleiro	16.526	16.517		
Henry Dunant		3.953		
Hotel Praia Formosa	1.854			
Jaçana Holding	1.560	1.560	1.560	1.560
Jaguaribe	13.726	10.355		
Jorge Tibiriçá	7.987	7.987		
Mintaka	2.727	2.674		
Novo mundo Mall		1.833		
Olimpiadas		3.570		
OR SP 18	7.350	7.350		
Patamares	2.491	2.491		
Poliedro	5.577	5.577		
Residence Sul	36	36		
ROP2	87	87		
ROP3	11.323	11.323		
ROPH	5.935	5.935		
Royal Palm B	20.912	13.604		
Royal Palm	7.568	2.514		
Solace	1.078	1.073	1.077	1.073
Taquaral Campinas	4.598	4.598		
Thuban	5.288	5.288		
Valongo	2.200	2.200		
Verano (Novo Mundo Mall)	1.833			
Sagitário Torres	1.509			
Sagitário Mall	330			
Sagitário Office	49			
Correa Lemos	48			
Barra Funda	6.310			
Bmx Residencial	11			
Acamar BA	11			
Atria BA	2.391			
	221.610	200.093	3.437	3.432
		Controladora		Consolidado
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Passivo circulante				
Exto Incorporações e Empreendimentos S.A. (i)				140
BV Empreendimentos e Participações S.A. (i)				4.787
Franz Comercial e Construtora Ltda. (i)			1.232	1.219
Performance Porto Real Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)			2.169	2.169
			3.401	8.315
Saldo	221.610	200.093	6.838	4.883

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Acionista de SPE sem relação societária com a OR.

11 Contas a receber de vendas de participações

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Recife PE 01 Empreendimento Imobiliário S.A.	8.647	8.647	8.647	8.647
Reserva Do Paiva PE 03B Empreendimento Imobiliário S.A.	5.249	5.249	5.249	5.249
Reserva do Paiva PE 03D Emp Imob Ltda	8.655	8.655	8.655	8.655
Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.497	6.497	6.497	6.497
Cursa Rj Empreendimento Imobiliário Ltda		90.599		90.599
Giedi Empreendimentos Imobiliário S.A.	1	2	1	2
Reserva Do Paiva PE 03A Empreendimento Imobiliário S.A.	139	139	139	139
	29.188	119.788	29.188	119.788
(-) Ativo não circulante	(29.186)	(119.786)	(29.186)	(119.786)
Ativo circulante	2	2	2	2

12 Sociedade Ligadas

(i) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo circulante				
Arrakis				6.629
Askella (a)	970	882		
BN Porto velho (b)	206.486	185.013		
Henry Dunant		22.139		
Hotel Praia Formosa		1.371		1.372
Ilha Pura Holding		59.711		60.803
Novo Mundo Empresarial (c)	8.746	6.462		
Parque Olímpico (d)	99.595	91.566	99.595	91.566
Valongo	338	311		
Exto			531	
OP Salvador			3.252	
Terraço Laguna (e)	829	1.521		
	316.964	368.976	103.378	160.370

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo não circulante				
6 Lançamento	4.895	3.274		
Águas Claras	43.732	43.110		
Aliança	16.984	16.798		
Alya	19.420	18.853		
Betria	16.783	12.069		
Camorim	27.792	25.842		
Caieiras		69		
Campinas Campo Grande	1.521	1.295		
Carlos Mendes	21.512	22.167		
Carrefour	76.903	76.894		
Dumontina	2.991	2.981		
Galeria	519	458		
Habiilita	4.291	4.291		
Henry Dunant		116.199		
Hotel Praia Formosa		31.364		31.364
Ilha Pura Holding		1.092		
Jaguaribe		13.642		
Jardim do Mar	20.510	17.700		
Jardins Mangueiral	18.188	20.533		
Jorge Zolner	8.744	8.696		
Matarazzo	9.598	9.598		
Morada da Península	23.251	23.244		
Natingui		15.765		
Novo Mundo Empresarial		965		
OR SP 31		3.980		
ORI		108.249		
Reside	1.996	1.993		
Rio Vermelho	21.395	21.243		
Robert Bosch		42.215		
Royal Palm B	1.173			
ROP H	565			
Sagitário Torres	67.574	69.084		
SPE ATIK		4.867		
Taquaral Campinas	14.709			
Varanda do Parque	45.235	38.708		
Vistas do Vale	2.587	2.587		
Vitrium (Poliedro)	5.780	5.337		
Zaniah	21.221	21.056		
	<u>499.869</u>	<u>806.218</u>		<u>31.364</u>

(iii) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Passivo circulante				
Abiatar (f)	12.078		12.078	
Arraks		28.380		
Bonnaire Residencial	581			
ODB (g)	6.031	6.031	6.031	6.031
	<u>18.690</u>	<u>34.411</u>	<u>18.109</u>	<u>6.031</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(iv) Saldos

	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Passivo não circulante				
Ancha	4.195			
Barra Funda	6.805	80.616		
Beira Lago	60.105	60.195		
BMX Holding	229.362	44.412		
Bonnaire Comercial	11.912	12.386		
Bonnaire Mall	12.067	13.465		
Construtora Ipês	28.091	26.581		
Coreia Lemos	29.491	29.618		
Gonçalo da Cunha	20.355	20.009		
Hangar Empresarial	4.902	4.109		
Hangar Hoteleiro	19.346	19.314		
Icarai (Murano)		4.571		
Jorge Tibiriçá	41.159	43.367		
Murano	4.567			
Olimpiadas		5.305		
Paraíso		27.673		
Patamares	24.566	26.579		
Residence Sul	8.697	7.838		
ROP 2	6.085	5.517		
ROP H		19.958		
ROP3	15.399	14.926		
Royal Palm	56.614	22.084		
Royal Palm B		61.004		
Sagitário Corporate	79.217	79.107		
Sagitário Mall	35.334	35.294		
Sagitário Office	72.427	72.453		
Taquaral Campinas		32.008		
Thuban	25.844	31.687		
Verano (Nov o Mundo Mall)	11.700	14.046		
	<u>817.291</u>	<u>814.124</u>		

Os principais saldos mantidos com as sociedades ligadas referem-se a operações de repasses de recursos, cessões de créditos e assunções de obrigações, sem cobrança de juros e sem vencimento.

- (a) Contratos de mútuo celebrados junto à controlada. O contrato é corrigido pela variação de 135% CDI.
- (b) Contratos de mútuo celebrados junto à controlada, a correção do contrato é de 125% do CDI e TR +8,16% a.a.
- (c) Contratos de mútuo celebrados junto à controlada. O contrato é corrigido pela variação de 125% CDI.
- (d) Contratos de mútuo celebrados junto à controlada em conjunto Parque Olímpico. O contrato é corrigido pela variação de 135% CDI.
- (e) Contratos de mútuo celebrados junto à controlada. O contrato é corrigido pela variação de 135% CDI.
- (f) Contrato de mútuo celebrado entre a OR e a coligada Abiatar. A remuneração do contrato é de 100% do CDI.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (g) Em 29 de dezembro de 2017 foi celebrado a cessão de crédito entre a “ODB Internacional” e a “ODB”, passando a “ODB” ser credora da “OR”. Sendo a “ODB” sócia da “OR”, aportou o saldo em aberto de mútuo junto a Companhia na data citada.
- (v) Partes relacionadas

A Companhia mantém operações de partes relacionadas com empresas do Grupo Odebrecht.

Essas operações, são em sua maioria transferência de integrantes e repasses de despesas administrativas.

As operações de partes relacionadas com venda de prejuízo fiscal estão demonstradas na nota 13 e a operação de instrumento financeiro está demonstrada na nota 23.

Partes Relacionadas Ativo	Controladora		Controladora	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Abiatar SPE Empreendimentos Imobiliários	170	170	170	170
Araguaia 1302 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	2	2	2	2
Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.	6.804	6.804	6.908	6.908
Concessionária Rio Mais	6	6	6	6
Construtora Norberto Odebrecht S.A	1.755	1.755	1.755	1.755
Edificações Itaigara S.A	328		328	
Ocyan S.A	100	100	100	100
Odebrecht Edu Chaves - Empreendimento Imobiliário Ltda	485	485	485	485
Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda	1.956	1.945	1.973	1.962
Odebrecht Realizações SP 32 - Empreendimento Imobiliário Ltda	570	478	570	478
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A	60	64	60	64
Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários S.A	20	20	20	20
Santo André Boulevard Jardim 1 - Empreendimento Imobiliário S.A	999	980	1.065	1.035
Sai Office Empreendimentos Imobiliários S.A	39	39	39	39
	<u>13.294</u>	<u>12.848</u>	<u>13.481</u>	<u>13.024</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Partes Relacionadas Passivo	Controladora		Controladora	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Abiatar SPE Empreendimentos Imobiliários	66	63	66	63
Atvos Agroindustrial S.A	74	74	74	74
Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.	275	275	1.386	1.386
Braskem S.A	80	11	80	11
Construtora Norberto Odebrecht S.A	10.782	1.239	10.906	1.321
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A	1	1	1	1
Ocyan S.A			8	8
Odebrecht Ambiental S.A	146	112	146	112
Odebrecht Edu Chaves - Empreendimento Imobiliário Ltda	65	59	110	104
Odebrecht Realizações SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda	477	477	633	541
Odebrecht Realizações SP 32 - Empreendimento Imobiliário Ltda	32	32	32	32
Odebrecht S.A	81	81	81	81
Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A	2	2	2	2
Santo André Boulevard Jardim 1 - Empreendimento Imobiliário S.A	102	102	206	206
Solace Empreendimentos Imobiliários S.A	41	41	41	41
	12.224	2.569	13.772	3.983

13 Contas a receber de vendas de prejuízo fiscal

Em 2017 foram aprovadas as Medidas Provisórias 766/17 e 783/17 que instituíram o Programa de Regularização Tributária ("PRT") e o Programa Especial de Regularização Tributária ("PERT"), consecutivamente, junto a Secretaria da Receita Federal e Procuradoria – Geral da Fazenda Nacional ("Medida Provisória") de débitos de natureza tributária e não tributária vencidos até 30 de novembro de 2016 para o "PRT" e 30 de abril de 2017 para o "PERT", inclusive objeto de parcelamento anteriores rescindidos ou ativos, em discussão administrativas ou judicial após a publicação da Medida Provisória.

A Companhia aderiu ao "PRT" e ao "PERT", constitui um crédito tributário sobre a base negativa do imposto de renda e contribuição social.

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Arrakis Empreendimento Imobiliário S.A ("Arrakis")	1.005	882		
Edifício Odebrecht RJ S.A. "EORJ"	742	630		630
Oeiras Empreendimento Imobiliário Ltda ("Oeiras")	1.981	1.997		
Odebrecht Corretora de Seguro "OCS"	4.078	4.078	4.078	4.078
Odebrecht Serviços e Participações S.A. "OSP"	2.858	2.858	2.858	2.858
Odebrecht Realizações SP 18 Empreendimento Imobiliário ("SP 18")	700	706		
OPI S.A "OPI"	136.633	136.633	136.633	136.633
Pollux SP Empreendimento Imobiliário LTDA ("Pollux")	1.098	1.098		
Verano e Paradiso Empreendimento Imobiliário Ltda ("Verano")	53	53		
Zeta Persei SPCIA Empreendimento Imobiliário Ltda ("Zeta")	3.087	3.111		
	152.235	152.046	143.569	144.199

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Ativo não circulante				
Acamar BA	3.904	3.904		
Agamenon	1			
Águas Claras	20.473			
Aliança	135			
Aludra Sauipe	120			
Alya	12.252			
Ancha (Santa Casa)	214			
Arakis	98.074			
Askella	160	160		
Átria	42			
Barra Funda	64			
Bonaire Residencial	4			
Camorim	4.087			
Campinas 01	2.138	2.138		
Campinas Campo Grande	315			
Carrefour	11			
Erioteca	239	239	239	239
Flat	66	15		
Galeria	139			
HANGAR EMPRESARIAL	833			
Hotel Praia Formosa	749			
Henry Dunant		770		
Jardim do Mar	13.008			
Jorge Zolner	73			
Mangueiral	813			
Matarazzo	43			
Mesarthin	196			
Mintaka	555	555		
Morada da Península	6			
OR SP 18	21			
Paraty Performance	145	16		
Patamares	491			
Ptus	340	156	340	156
Reside	3			
Rio Vermelho	216			
Robert Bosch	3.644			
ROP H	24			
Sagitário Torres	272			
Santo Andre	722		722	
Santos 01 (Pinhal)	13.571	197		
Solace	6		6	
SPE 6 Lançamento	3.061			
SPE Carlos Mendes	513			
Valongo	1.577			
Varanda do Parque	22.478			
Verano (Novo Mundo Mall)	566			
Vitrium (Poliedro)	363			
ZANIAH	183			
	206.910	8.150	1.307	395
Passivo não circulante				
Franz Com. e Construtora Ltda. (i)			74	74
Performance Botafogo Empr. E Participações (i)			7	
Performance Santa Rita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)			40	17
Promov alor Desenv olvimento Imobiliário Ltda. (i)			37	37
			158	128

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15

Investimentos Controladora

	Participação direta (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido ajustado (passivo a descoberto)		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
	Investimentos avaliados por equivalência patrimonial									
Controladas										
Acamar BA	100,00	100,00	68.587	30.669	68.576	30.873	11	(204)	225	(191)
Águas Claras	100,00	100,00	2.667	49.072	86.198	124.258	(83.531)	(75.186)	(8.345)	(40.962)
Alcor	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Aliança	100,00	100,00	25.712	42.279	778	17.320	24.934	24.958	(24)	(1)
Almach SP	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Alpha Librae		100,00	-	49.228	-	-	-	49.228	-	(18.194)
Aludra Sauipe	100,00	100,00	99	112	212	189	(112)	(77)	(35)	(25)
Alya	100,00	100,00	(1.471)	19.030	36.203	51.257	(37.674)	(32.226)	(5.448)	(7.243)
Ancha	87,00	87,00	4.206	5.325	5.246	5.323	(1.040)	2	(1.042)	(3.812)
Arrakis	75,00	75,00	368.633	381.301	437.964	388.905	(69.331)	(7.604)	(61.729)	(73.072)
Askella	75,00	75,00	83.492	83.925	30.070	30.236	53.421	53.688	(265)	(182)
Asterope	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Atik		100,00	-	109.391	-	79.168	-	30.222	-	28
Atria BA	100,00	100,00	12.612	1	5.866	-	6.746	1	5.034	-
Barra Funda	100,00		20.782		22.361		(1.579)		(6.484)	
Beira Lago	100,00	100,00	64.713	64.158	57.228	59.852	7.484	4.305	3.226	(3.523)
Betria	100,00	100,00	2.854	14.298	872	12.698	1.982	1.600	729	1.035
BMX Holding	100,00	100,00	332.064	479.874	418.493	604.241	(86.429)	(124.366)	18.797	(104.100)
BMX Residencial	100,00		41.685		14.488		27.197		(28.358)	(104.100)
BN Campinas Campo Grande	100,00	100,00	2.713	3.978	3.576	5.049	(863)	(1.071)	206	248
BN Porto Velho	70,00	70,00	65.328	59.833	218.359	196.083	(153.030)	(136.251)	(16.780)	(24.636)
BN Santo André I	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonnaire Comercial	100,00		26.873		4.646		22.227		(937)	
Bonnaire Residencial	55,00	55,00	6.757	10.458	3.487	2.713	3.270	7.745	(608)	(633)
Caieiras	100,00	100,00	19.730	19.891	8.106	8.256	11.624	11.635	(11)	(21)
Camorim	100,00	100,00	38.472	60.035	73.368	93.616	(34.895)	(33.580)	(1.315)	(29.205)
Campinas 01	100,00	100,00	13.716.918	13.717	2.312	2.311.928	11.404.990	11.405	-	(7)
Carlos Mendes	100,00	100,00	(1.150)	22.348	694	22.215	(1.844)	133	(1.977)	(15)
Carrefour	100,00	100,00	419.762	496.661	420.798	497.687	(1.036)	(1.026)	(7)	(119)
Cayowaá		100,00	(1)	51.167	-	17.420	-	33.748	-	(23)
Clube Sírio	80,00	80,00	14.208	20.011	33.426	35.830	(19.218)	(15.819)	(3.399)	(13.841)
Correa Lemos	100,00		29.564		234		29.330		(237)	
Diphada	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Dumontina	100,00	100,00	(2.990)	-	803	3.767	(3.793)	(3.767)	(25)	(3.363)
Fenix	100,00	100,00	31.443	31.317	41	49	31.402	31.268	134	87
Flat	51,00	51,00	4.950	4.930	3.088	3.052	1.862	1.879	(17)	(164)
FZ Xingú	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Galeria	100,00	100,00	11.318	11.698	602	803	10.717	10.895	(178)	(5)
Gamma Vital	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Gonçalo da Cunha	100,00	100,00	20.435	20.912	9.695	10.208	10.741	10.705	71	(474)
Habilita	100,00	100,00	(3.909)	384	125	4.415	(4.034)	(4.031)	(3)	23

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação direta (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido ajustado		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial										
Controladas (continuação)										
Hangar Empresarial	100,00	100,00	44.609	40.747	8.893	5.552	35.716	35.195	992	(8.717)
Hangar Hoteleiro	100,00	100,00	20.091	20.003	16.946	16.869	3.146	3.135	20	(501)
Hdunant	100,00	100,00	-	3.497	-	(61.022)	-	64.519	-	(127)
Henry Dunant		100,00	-	442.333	-	493.870	-	(51.537)	-	(37.643)
Hotel Praia Formosa	100,00		178.383		57.439		120.945		(3.104)	
Jaguaribe	100,00	100,00	50.520	47.847	26.149	36.401	24.371	11.446	7.097	14.163
Jardim do Mar	100,00	100,00	18.335	52.509	55.396	70.637	(37.061)	(18.128)	(18.932)	(8.621)
Jardins Mangueiral	100,00	100,00	17.206	127.925	6.954	26.757	10.252	101.168	(90.916)	(1.602)
Jorge Tibiriçá	100,00	100,00	44.419	54.034	41.037	47.265	3.384	6.769	(3.386)	(9.412)
Jorge Zolner	100,00	100,00	24.388	33.106	26.865	35.466	(2.476)	(2.358)	(118)	(128)
Matarazzo	100,00	100,00	181.207	190.788	181.377	190.912	(170)	(124)	(46)	(124)
Mesarthin	66,00	66,00	1.263	1.044	941	692	322	352	(30)	(69)
Mintaka	80,00	80,00	27.160	25.912	4.925	5.007	22.235	20.905	1.397	2.043
Morada da Península	100,00	100,00	(21.668)	1.572	814	24.259	(22.482)	(22.687)	205	833
Murano	100,00	100,00	8.129	6.642	3.152	838	4.978	5.805	(827)	638
Novo Mundo Empresarial	51,00	51,00	102.650	96.700	146.102	125.684	(43.451)	(28.983)	(14.468)	(26.769)
Novo Mundo Mall	100,00	100,00	148.980	109.262	194.533	125.522	(45.553)	(16.260)	(29.293)	(8.410)
Olimpiadas		100,00	1	10.039	-	5.035	-	5.003	-	(132)
OR BSB 03	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR BSB 04	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR Investimentos		100,00	-	381.676	-	281.226	-	100.449	-	(16.498)
OR RJ 06	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR RJ 08	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR RJ 09	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR SP 31	100,00	100,00	-	3.981	-	(18.246)	-	22.227	-	20
OR SP 59	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
OR SP 62	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Paraty Performance	50,00	50,00	9.728	9.580	186	45	9.542	9.535	8	-
Patamares	100,00	100,00	67.245	73.931	70.797	72.572	(3.552)	1.359	(4.911)	(19.280)
Polledro	100,00	100,00	19.227	24.159	9.127	14.196	10.100	9.963	137	(6.046)
Projeto Agamenon	67,00	67,00	29	71	274	275	(245)	(203)	(42)	(10.968)
Regor PE	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Reserva Apraiu	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Reserva PE 05	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Reside Consultoria	100,00	100,00	(1.759)	294	48	2.039	(1.807)	(1.745)	(61)	(98)
Residence Sul	100,00	100,00	18.222	17.384	5.848	3.769	12.374	13.615	(1.240)	(2.162)
Rio Vermelho	100,00	100,00	(21.356)	(5)	2.361	23.699	(23.717)	(23.704)	(12)	(55)
Robert Bosch	100,00	100,00	57.139	92.243	59.487	92.458	(2.348)	(216)	(2.132)	123
ROP2	100,00	100,00	9.921	10.156	2.207	1.595	7.715	8.562	(847)	(2.298)

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação direta (%)		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido ajustado		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Investimentos avaliados por equivalência patrimonial										
Controladas (continuação)										
OP Salvador	100,00	100,00	85.063	80.584	19.086	17.167	65.977	63.417	2.560	200
ROPH	100,00	100,00	88.976	120.278	148.423	152.021	(59.447)	(31.742)	(27.705)	(43.817)
Royal Palm	100,00	100,00	35.652	67.750	17.141	54.826	18.511	12.924	10.641	7.349
Royal Palm B	100,00	100,00	91.405	76.762	61.535	54.331	29.870	22.429	14.749	21.684
Sagitário Corporate	100,00		25.342		1.712		23.629		(1.093)	
Sagitário Mall	100,00		24.237		556		23.680		123	
Sagitário Office	100,00		21.126		261		20.864		(161)	
Sagitário Torres	100,00		52.860		4.007		48.852		117	
Santos 01	80,00	80,00	8.568	10.267	15.187	15.461	(6.621)	(5.194)	(1.424)	(3.403)
SPE 6 Lançamento	100,00	100,00	12.652	9.043	16.943	13.475	(4.292)	(4.432)	140	(1.766)
SPE Natingui	100,00	100,00	-	-	1.431	17.196	(1.431)	(17.196)	-	(449)
Taquaral Campinas	100,00	100,00	42.086	45.129	57.356	53.553	(15.270)	(8.424)	(6.846)	(11.667)
Terraço Laguna	51,00	51,00	11.103	9.922	11.461	10.970	(358)	(1.048)	690	(3.861)
Thuban	100,00	100,00	38.302	45.095	45.163	47.475	(6.862)	(2.380)	(4.481)	(9.063)
Valongo	80,00	80,00	45.546	47.379	107.288	95.457	(61.742)	(48.078)	(13.664)	(58.810)
Varanda do Parque	100,00	100,00	42.420	101.377	93.613	131.389	(51.193)	(30.012)	(21.179)	(13.938)
Vega PE	100,00	100,00	1	1	-	-	1	1	-	-
Vila Grimm	100,00	100,00	10	10	-	-	10	10	-	-
Vistas do Vale	100,00		(2.586)		0		(2.587)		-	
Zaniah	100,00	100,00	(19.244)	8.509	8.153	30.011	(27.396)	(21.502)	(5.895)	(1.276)
Controladas em conjunto										
BN Santo André II	53,00	53,00	174.835	261.348	95.372	372.804	79.462	(111.456)	(7.167)	24.827
Ilha Pura Holding		50,00	-	149.283	-	352.684	-	(203.402)	-	55.865
Jaçana Holding	60,00	60,00	50.352	58.694	2.706	136.528	47.646	(77.834)	(6.426)	21.739
Parque Olímpico	33,40	33,40	149.912	173.471	27.644	340.694	122.268	(167.222)	(25.117)	19.169
PTUS	49,90	49,90	5.710	5.666	7.912	4.576	(2.203)	1.089	(1.114)	(154)
Solace	37,50	37,50	187.679	174.174	49.434	314.276	138.245	(140.102)	49	1.895
Coligada										
Abiatar	35,00	35,00	492.794	679.494	-	540.824	612.012	-	279.053	67.481
EORJ	35,00	35,00	276.092	287.555	-	310.728	294.314	-	34.640	(6.763)
Erioteca	50,00	50,00	1	1	-	-	1	1	-	-

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Movimentação dos investimentos em sociedades controladas

	01/01/2018	Adições	Baixas/Amortizações	Dividendos	Equivalência patrimonial (provisão para perda em investimentos) (*)	Incorporações e cisões	31/12/2018
Investimentos							
Alcor	1						1
Acamar BA	(205)			(10)	225		10
Aliança	24.958				(24)		24.934
Almach SP	1						1
Alpha Librae (f)	49.228				(3.493)	(45.735)	
Askella	40.266				(200)		40.066
Asterope	1						1
Atik (d)	30.223	4.867			28	(35.117)	
Atria BA	1	4.103		(2.391)	5.034		6.747
Beira Lago	4.305			(46)	3.226		7.483
Betria	1.600			(346)	729		1.982
Bmx Residencial (d)					(28.405)	55.601	27.195
BN Santo André II	45.914				(6.222)		39.691
Bonnaire Comercial (e)					(692)	22.919	22.227
Bonnaire Residencial (e)	2.205		(1.580)		(548)		76
Delta Librae (f)					(4.896)	45.734	40.838
Caieiras	11.635				(11)		11.624
Campinas 01	7.983						7.983
Cayowaá (a)	33.748		(33.748)				
Correa Lemos (e)					(110)	29.440	29.329
Hotel Praia Formosa (c)		124.049			(3.104)		120.944
Diphada	1						1
Erioteca	1						1
EORJ	14.607				(5.855)		8.751
Flat	958				(9)		950
Galeria	10.900				(183)		10.717
Gonçalo da Cunha	10.704			(36)	71		10.740
Fenix	31.268				134	1	31.403
Hangar Empresarial	35.196			(471)	992		35.716
Hangar Hoteleiro	3.135			(10)	20		3.146
Hdunant (b)	64.519				530	(65.049)	

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	01/01/2018	Adições	Baixas/Amortizações	Dividendos	Equivalência patrimonial (provisão para perda em investimentos) (*)	Incorporações e cisões	31/12/2018
Investimentos (continuação)							
Ilha Pura Holding (h)	73.768		28.386		(45.382)		
Ilha Pura							
Jaçana Holding	33.657				(5.069)		28.587
Jaguaribe (i)	11.445	9.199		(3.371)	6.676		23.949
Jardins Mangueiral	101.168				(90.916)		10.251
Jorge Tibiriçá	6.769				(3.386)		3.383
Mesarthin	233				(20)		213
Mintaka	16.724			(53)	1.118		17.788
Murano	5.806				(827)		4.979
Olimpiadas (g)	5.003				109	(5.112)	
OP salvador	63.417				2.560		65.977
OR BSB 03	1						1
OR BSB 04	1						1
OR Investimentos (e)	100.449				(5.270)	(95.179)	
OR RJ 06	1						1
OR RJ 08	1						1
OR RJ 09	1						1
OR SP 31 (d)	22.227	3.980			19	(26.226)	
OR SP 59	1						1
OR SP 62	1						1
Paraiso (e)					290	(290)	
Paraty Performance	4.768				3		4.772
Poliedro	9.962				137		10.099
Projeto Agamenon	1.884				(28)		1.856
PTUS							
Regor PE	1						1
Reserva Apraiu	1						1
Reserva PE 05	1						1
Residence Sul	13.615				(1.240)		12.375
ROP2	8.562				(847)		7.714

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	01/01/2018	Adições	Baixas/Amortizações	Dividendos	Equivalência patrimonial (provisão para perda em investimentos) (*)	Incorporações e cisões	31/12/2018
Investimentos (continuação)							
ROP3	11.763				(666)		11.097
Royal Palm	12.924			(5.055)	10.641		18.511
Royal Palm B	22.429			(7.308)	14.748		29.869
Sagitário Corporate (e)					(1.135)	24.765	23.630
Sagitário Mall (e)				(58)	122	23.616	23.681
Sagitário Office (e)					(146)	21.011	20.865
Sagitário Torres (e)				(55)	265	48.642	48.852
Solace	51.827			(4)	18		51.841
Terraço Laguna	(203)				352		148
Vega PE	1						1
	1.087.561	146.197	(6.942)	(19.214)	(160.638)	(978)	903.004
Goodwill							
Eioteca	2.000						2.000
Galeria	225						225
ROPH	604		(87)				517
	2.829		(87)				2.742
Galeria	11.525						11.525
Hdunant	17.058		(17.058)				
ROP2	2.397		(1.280)				1.117
ROP3	1.087		(485)				602
ROPH	296		(43)				253
	32.363		(18.866)				13.497
Total em Investimentos	1.122.753	146.197	(25.895)	(19.214)	(160.638)	(978)	919.243

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	01/01/2018	Adições	Baixas/Amortizações	Dividendos	Equivalência patrimonial (provisão para perda em investimentos) (*)	Incorporações e cisões	31/12/2018
Provisão para perda de investimento							
Abiatar (j)	23.618				(40.430)		(16.811)
Ancha	2				(1.042)		(1.040)
Águas Claras	(75.185)				(8.345)		(83.529)
Aludra Sauipe	(77)				(35)		(113)
Alya	(32.226)				(5.448)		(37.674)
Arrakis	(5.703)				(46.295)		(51.998)
Barra Funda (e)					(1.715)	136	(1.579)
BMX Holding	(124.365)	19.140			18.797		(86.430)
BN Campinas Campo Grande	(1.069)				208		(861)
BN Porto Velho	(95.376)				(11.746)		(107.122)
Camorim	(33.581)				(1.315)		(34.896)
Carlos Mendes	132				(1.977)		(1.844)
Carrefour	(1.026)				(9)		(1.035)
Clube Sirio	(12.655)				(2.719)		(15.374)
Dumontina	(3.767)				(25)		(3.792)
Habilita	(4.030)				(3)		(4.034)
Jardim do Mar	(18.129)				(18.932)		(37.061)
Jorge Zolner	(2.361)				(118)		(2.478)
Morada da Península	(22.687)				205		(22.482)
Novo mundo Mall	(16.260)				(29.293)		(45.553)
Reside Consultoria	(1.745)				(62)		(1.807)
Rio Vermelho	(23.704)				(13)		(23.716)
Robert Bosch	(215)				(2.132)		(2.348)
Patamares	1.358				(4.911)		(3.552)
Santos 01	(4.154)				(1.140)		(5.295)
SPE 6 Lançamento	(4.433)				140		(4.293)
Varanda do Parque	(30.014)				(21.181)		(51.195)
Henry Dunant (b)	(51.537)		51.537				
SPE Natingui	(17.196)	15.765					(1.431)
Novo Mundo Empresarial	(13.333)				(7.379)		(20.712)
ROPH	(31.743)				(27.705)		(59.447)
Matarazzo	(123)				(46)		(170)
Valongo	(38.462)				(10.931)		(49.393)
Thuban	(2.380)				(4.481)		(6.862)
Taquaral Campinas	(8.425)				(6.846)		(15.272)
Zaniah	(21.499)				(5.894)		(27.393)
Vistas do Vale (e)					(0)	(2.586)	(2.587)
Total em Provisão para perdas em investimentos	(672.350)	34.905	51.537		(242.819)	(2.451)	(831.180)
Total em 31 de dezembro de 2018	450.403	181.102	25.642	(19.214)	(403.457)	(3.428)	88.063
Total em 31 de dezembro de 2017	797.187	189.962	(26.449)	(20.110)	(576.419)	32	364.201

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Informações sobre as principais investidas

- (a) Cayowaá: em janeiro de 2018, foi aprovada pelo CADE a venda da SPE Cayowaá através do contrato celebrado entre a OR e a SEI Incorporação. O valor da venda foi de R\$ 25.350, nesta data a Companhia passa a não ter mais participação societária na SPE.
 - (b) Henry Dunant: em 11 de maio de 2018, a OR celebra a venda da SPE Henry Dunant com o Banco Votorantim. O valor da venda foi de R\$ 146.325 mediante a quitação parcial das Debêntures (Nota 20). Nesta data, a Companhia registrou um ganho no resultado de R\$ 108.708. A Companhia deixa de ter participação na Sociedade.
 - (c) Hotel Praia Formosa: em 02 de janeiro de 2018, a venda da SPE Cursa foi cancelada pela OPI no valor de R\$ 124.049. Nesta data, a Companhia volta a ser sócia da Sociedade. Em 31 de outubro de 2018 foi aprovado aumento de capital da controlada Cursa, no valor de R\$ 2.470, passando de R\$ 81.520 para R\$ 83.990, ao valor de R\$ 1 real cada ação.
 - (d) SP 31 e Atik SP: em 03 de maio de 2018 foi aprovada a incorporação das controladas SP 31 e Atik SP. Após essa incorporação a controladora passou a controlar a SPE BMX Residencial, antes controlada da SP 31 e Atik SP. O valor do PL da SPE BMX Residencial na época era de R\$ 55.601, mesmo valor do investimento que a controladora passou a deter.
 - (e) OR Investimento: em 27 de junho de 2018 foi aprovada incorporação da controlada ORI, após a incorporação a controladora passou a deter os investimentos nas SPEs Sagitário Torres, Sagitário Mall, Sagitário Office, Sagitário Corporate, Bonaire comercial, Correa de Lemos, Barra Funda e Vistas do Vale, antes controladas pela OR Investimentos.
 - (f) Alpha Librae: em 27 de junho de 2018 foi aprovada a incorporação da controlada Alpha Librae, o capital social da SPE na época era de R\$ 81.611, após a incorporação a Companhia passou a deter o investimento da SPE Delta Librae.
 - (g) Olimpíadas: em 31 de outubro de 2018 foi aprovada a incorporação da SP 25, o capital social da SPE na época era de R\$ 5.822.
 - (h) Ilha Pura Holding: em 12 de novembro de 2018 a Companhia celebrou o contrato de venda da Ilha Pura Holding pelo valor de R\$ 1,00.
 - (i) Jaguaribe: em 01 de abril de 2018 foi aprovado aumento de capital na SPE Jaguaribe, passando de R\$ 11.445 para R\$ 17.273.
 - (j) Abiatar: em Dezembro de 2018 a Companhia constituiu uma provisão para perda de investimento da SPE Abiatar após o ajuste do valor justo da SPE.
- 16 Propriedade para investimento – Consolidado
- É composto pelo imóvel sede da Odebrecht em Salvador, tendo como finalidade alugar os andares para as empresas que são do mesmo grupo econômico.
- (k) Em 29 de dezembro de 2017 a Companhia recebeu via aporte da capital social da “ODB” a participação na sociedade na “OP Salvador” vide nota 25 (a).

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor justo da propriedade para investimento é através de avaliação efetuada por empresa terceira.

O impacto da avaliação a valor justo no resultado em 2018 foi de R\$ 5.461 (R\$ 1.406 em 2017).

	Edificações e benfeitorias	Ajuste a valor de mercado	Total
Em 31 de dezembro de 2016	27.019	49.022	76.041
Ajuste a valor justo		342	342
Em 31 de dezembro de 2017	27.019	49.364	76.383
Custo	400		400
Ajuste a valor justo		4.396	4.396
Em 31 de dezembro de 2018	27.419	53.760	81.179

17 Imobilizado

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2016	37.914	45.998
(+) Aquisições	12	50
(+) Movimentação societária		30.972
(-) Baixas	(1.188)	(2.014)
(-) Depreciação	(3.073)	(4.162)
(-) Transferências	(4.602)	(4.602)
Em 31 de dezembro de 2017	29.063	66.242
(+) Aquisições	25	2.424
(+) Movimentação societária		
(-) Baixas	(35)	(3.269)
(-) Depreciação	(2.744)	(2.993)
(-) Transferências		78
Em 31 de dezembro de 2018	26.309	62.482

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) Movimentação do imobilizado

	Controladora			Consolidado			% (*)
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Edificações e instalações	37.672	(12.171)	25.501	69.289	(12.606)	56.683	4
Equipamentos de informática	3.301	(3.278)	23	4.303	(4.226)	77	20
Estandes de vendas (**)	2.599	(2.599)		33.347	(32.699)	648	50
Máquinas e equipamentos	1.890	(1.429)	461	10.712	(8.094)	2.618	10
Móveis e utensílios	1.856	(1.533)	324	3.005	(2.229)	775	10
Obras em andamento				1.681		1.681	
Veículos	259	(259)		262	(262)		20
Em 31 de dezembro de 2018	<u>47.577</u>	<u>(21.269)</u>	<u>26.309</u>	<u>122.599</u>	<u>(60.116)</u>	<u>62.482</u>	
Em 31 de dezembro de 2017	<u>47.590</u>	<u>(18.527)</u>	<u>29.063</u>	<u>137.801</u>	<u>(71.559)</u>	<u>66.242</u>	

(*) Taxas anuais de depreciação.

(**) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Intangível

	Controladora			Consolidado			% (*)
	Custo	Amortização acumulada	Líquido	Custo	Amortização acumulada	Líquido	
Softwares e direitos de uso	41.734	(31.903)	9.831	42.030	(32.199)	9.831	20
Em 31 de dezembro de 2018	255.880	(246.049)	9.831	256.176	(246.345)	9.831	
Em 31 de dezembro de 2017	255.880	(244.490)	11.390	256.176	(244.779)	11.397	

(i) Movimentação do intangível

	Controladora		Consolidado	
	Softwares e direitos de uso	Total	Softwares e direitos de uso	Total
Em 31 de dezembro de 2016	15.283	15.283	15.484	15.484
(-) Baixas, líquidas de amortização			(162)	(162)
(-) Amortização	(3.893)	(3.893)	(3.925)	(3.925)
Em 31 de dezembro de 2017	11.390	11.390	11.397	11.397
(-) Baixas, líquidas de amortização				
(-) Transferências				
(-) Amortização	(1.559)	(1.559)	(1.566)	(1.566)
Em 31 de dezembro de 2018	9.831	9.831	9.831	9.831

A Administração da Companhia avalia o valor líquido recuperável de ativos com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Empréstimos e financiamentos

	Encargos financeiros anuais	Controladora		Consolidado	
		31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Financiamentos à produção					
Banco Bradesco S.A.	8,7 à 14,00% + TR			538.960	631.666
Banco do Brasil S.A.	8,90 à 14,7% + TR			144.015	418.845
Banco Itaú S.A.	2,5 à 14,7% + TR			294.104	277.200
Banco Safra S.A.	8,70 à 9,0% + TR/ 110% do CDI			79.542	141.752
Banco Santander (Brasil) S.A.	9,50% + TR				
Caixa Econômica Federal S.A.	8,80 a 11,12 % + TR			60.957	60.005
Certificado de recebíveis imobiliários e cédula de crédito bancário					
Cibrasec	115% do CDI	42.991	87.804	42.991	87.804
Capital de giro					
Banco Bradesco S.A.	126% do CDI		130.213		130.213
Banco do Brasil S.A.	143% do CDI		105.213		105.213
Banco Itaú S.A.	2,5% a 12% do CDI	142	1.012	142	297.713
Caixa Econômica Federal S.A.	3,66% à 6,93% +100% à 139% do CDI	143.854	126.468	143.854	126.467
		186.987	450.710	1.304.565	2.276.878
(-) Passivo não circulante			(205.133)	(89.109)	(1.415.896)
Passivo circulante		186.987	245.577	1.215.456	860.982

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante a longo prazo tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
2019		205.133		1.342.362
2020			6.690	68.070
a partir de 2021			82.419	5.464
		205.133	89.109	1.415.896

O valor contábil dos empréstimos e financiamentos se aproxima do valor de mercado.

Principais informações sobre os empréstimos e financiamentos

(a) Financiamento à produção

A Companhia e suas controladas possuem linhas de financiamento junto às principais instituições financeiras para captação de recursos necessários aos empreendimentos.

Durante o período de 2018, não houve novas captações de linhas de financiamentos à produção.

As principais garantias das captações são as hipotecas dos terrenos, imóveis em construção, penhor dos recebíveis dos empreendimentos e fiança por parte da OR para atender todas as suas operações.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui um montante de R\$ 1.117.578 em linhas de financiamentos à produção contratadas para os empreendimentos, a citar: Legend - Hotel ("Clube Sírio"), Novo Mundo, Led BSB ("Águas Claras"), Parque Tropical ("Patamares"), Essence ("ROPH"), Varanda do Parque, Jardim do Mar, Parque da Cidade ("BMX Holding"), Parque Avenida ("Thuban"), Wind ("Alya"), Porto Atlantico ("Arrakis"), Valongo, Led SP - Comercial ("Barra Funda"), Vox Residencial ("Taquaral Campinas"), Atrative Vila Mariana ("Jorge Tibiriça"), Verano, Vent Residencial ("Camorim"), Porto Atlântico Corporativo ("Arrakis"), Paradiso e Royal Palm B.

Em 2018, a OR liquidou suas operações de financiamento à produção dos empreendimentos The Blue ("Santos 1").

(b) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 3 de julho de 2012, foi realizada operação de "CRI" com o Banco Votorantim no valor de R\$ 130.178 com o objetivo de captação de recursos para os empreendimentos Jaçanã e Parque Tropical.

A Companhia efetuou pagamentos de juros a Cessionária do CRI no valor de R\$ 4.808 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (2017 - R\$ 26.558).

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

20 Debêntures – Consolidado

	Vencimentos	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Juros	Desde 08 de abril de 2010 até 30 de junho de 2021	83.616	105.093
Principal	Desde 10 de junho de 2013 até 30 de junho de 2021	369.714	565.946
(-) Custo		453.330	671.039
(-) Passivo não circulante		(46.189)	(316.382)
Passivo circulante		407.141	354.657

Em 8 de outubro de 2009, a OR emitiu 600 debêntures não conversíveis em ações, tendo como agente fiduciário, a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Pavarini ou "Agente Fiduciário"), e como interveniente garantidora a ODB.

O objetivo desta emissão foi obter recursos que serão utilizados para financiar os empreendimentos imobiliários, no montante de até 90% do custo de produção das unidades habitacionais, limitado a 80% do VGV, cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo Sistema de Financiamento Habitacional ("SFH").

Em 5 de junho de 2013, foi aprovada a ata da nona assembleia geral de debenturistas com a deliberação do cancelamento da hipoteca constituída sobre o imóvel remanescente da fazenda de Sauipe, dispensa da necessidade de constituição de hipoteca de terrenos dos empreendimentos elegíveis e alteração da data de vencimento final das debêntures para o dia 8 de outubro de 2017.

As garantias reais encontram-se constituídas pela alienação fiduciária das ações da Bairro Novo, cessão fiduciária dos recebíveis dos empreendimentos financiados, alienação fiduciária das ações/quotas das SPEs.

Em 12 de julho de 2016, a Companhia realizou a segunda emissão de debêntures em duas séries, no valor total de R\$ 265.000, sendo R\$ 242.500 para debêntures da primeira série e R\$ 22.500 para debêntures da segunda série com vencimento em 12 de julho de 2019. O agente fiduciário é Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e o banco liquidante da emissão e escriturador é Banco Bradesco S.A. Em 12 de julho de 2016 o Banco Votorantim subscreveu R\$ 262.653 debêntures, sendo R\$ 242.500 da primeira série e R\$ 20.153 da segunda.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a emissão foram destinados para: (i) a realização do resgate da totalidade das ações preferenciais de emissão da Controlada ORINV, incluindo em referido resgate eventuais obrigações acessórias no pagamento de dividendos; (ii) a liquidação da cédula de Crédito Bancário em favor do Banco Votorantim e (iii) recomposição de caixa livre da Companhia, mediante a comprovação do pagamento integral da obrigação firmada com Realize Empreendimentos Imobiliários (antiga sócia da Mixcamp e Galeria).

As garantias reais da segunda série são: alienação fiduciária das ações da SPE Paraty, cessão fiduciária de direitos creditórios da SPE Paraty e escritura de hipoteca de terrenos de Porto Velho.

Emissão	Série	Valor unitário	Vencimento	Remuneração	Valor total
1ª	1ª série	R\$ 1.000	30 de julho de 2018	Atual. TR + juros de 8,16% a.a	R\$ 600.000,00
2ª	1ª série	R\$ 0,19	30 de junho de 2021	120% do CDI	R\$ 262.653,00
	2ª série	R\$ 1	12 de julho de 2019		
	3ª série	R\$ 0,19	30 de junho de 2021	0,01% a.a	

- (i) A remuneração da primeira emissão de debêntures é de 8,16% aa. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Companhia, equivalente à soma dos saldos da Conta de Liquidação e do Saldo Bloqueado ou para a parcela que for utilizada para financiar Empreendimentos Elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor de venda médio menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular.

Para primeira emissão, as amortizações de principal ocorrem em 10 parcelas semestrais e sucessivas, desde junho de 2013 até outubro de 2017. Para segunda emissão a amortização do principal acontecerá em julho de 2019. Abaixo segue o fluxo de pagamentos sem juros:

Data de Pagamento	Amortizações	Amortizações
jul/18		202.175
jan/19	303.373	
jul/19	20.153	101.118
jun/20	23.094	
jun/21	23.094	262.653
	<u>369.714</u>	<u>565.946</u>

Em 28 de maio de 2018 a Companhia realizou a amortização parcial da 1ª série da segunda emissão de debêntures, na mesma data desmembrou as debêntures remanescentes da 1ª série, em duas séries de igual volume, a partir da criação da terceira série. A amortização deu-se em troca da participação na Sociedade SP 02 "Henry Dunant" (Nota 14), o saldo residual será pago em 12 de julho de 2019 no valor de R\$ 20.153 e 30 de junho de 2021 R\$ 46.188. O contrato prevê um bônus de adimplência do saldo devedor da 3ª série na hipótese de quitação da 1ª que vence em 30 de junho de 2021 desde que a Companhia permaneça adimplente com as obrigações e declarações válidas junto ao Banco Votorantim.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 29 de junho de 2018, foi aprovada, na assembleia dos debenturistas de nº 65, a alteração da data de pagamento dos juros remuneratórios e da parcela de amortização do valor nominal. A última ata aprovou a postergação da data de pagamento dos juros e do principal para o dia 30 de janeiro de 2019.

21 Obrigações por compra de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis e terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis") e ajustado a valor presente, conforme Nota 2.15.

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Obrigações por compra de imóveis	2.072	2.072	10.210	224.234
	2.072	2.072	10.210	224.234
(-) Passivo não circulante			(6.404)	(173.918)
Passivo circulante	2.072	2.072	3.806	50.316

22 Provisão para contingência

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Cíveis	11.155	7.368	87.646	45.027
Trabalhistas	2.040	2.602	13.214	16.184
	13.195	9.970	100.860	61.211

A Companhia tem ações de naturezas cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para as quais não há provisão constituída. O montante envolvido é de R\$96.299, sendo R\$ 18.613 processos trabalhistas, R\$ 77.686 processos cíveis, em 2017 o valor total era de R\$ 181.662, sendo R\$ 28.373 de processos trabalhistas e R\$ 153.289 processos cíveis.

23 Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Em maio de 2018 a Odebrecht Serviços e Participações "OSP" acertou um acordo financeiro que disponibiliza R\$ 2,6 bilhões em novos recursos, em que a liberação está dividida entre os Bancos Itaú e Bradesco.

O Banco Itaú liberou parte do recurso para a "OSP" através dos direitos que detinha com as SPEs controladas da OR referente as linhas de capital de giro. Após esta operação as SPEs quitam o saldo devedor do capital de giro com o Banco Itaú e passam a ter uma obrigação de instrumento financeiro mantido até o vencimento com a "OSP".

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo demonstramos os projetos que liquidaram o saldo devedor de capital de giro no âmbito das negociações entre "ODB" e o Banco Itaú:

	Controladora	Consolidado
	31 de dezembro de	31 de dezembro de
	2018	2018
BMX Holding		329.146
OR	1.171	1.171
Poliedro		18
Rop H		149
Thuban		1.559
Hotel Praia Formosa		238
Valongo		153
	<u>1.171</u>	<u>332.434</u>

24 Contas a pagar de aquisição de participações

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de	31 de dezembro de	31 de dezembro de	31 de dezembro de
	2018	2017	2018	2017
Rio Office Park 2 S.A.	14	14	14	14
Rio Office Park 3 S.A.	155	155	155	155
Rio Office Park H S.A.	395	395	395	395
Hdunant S.P.E. Participações Ltda.	37.138	40.697	37.138	40.697
	<u>37.702</u>	<u>41.261</u>	<u>37.702</u>	<u>41.261</u>
(-) Passivo não circulante	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>	<u>(564)</u>
Passivo circulante	<u>37.138</u>	<u>40.697</u>	<u>37.138</u>	<u>40.697</u>

25 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de outubro de 2017, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, de R\$ 1.181.527 para R\$ 1.391.496, um aumento de R\$ 209.969 sendo emitido 209.969.828 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R\$ 1,00, integralizada por meio de capitalização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

Em 29 de dezembro de 2017, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, de R\$ 1.391.496 para R\$ 1.557.323, um aumento de R\$ 165.827, mediante a emissão de 7.616.554.505 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 0,021771886, a totalidade das novas ações foram integralizadas por meio de transferência da participação acionária na ("Fênix") no valor de R\$ 31.267, recebíveis a título de mútuo da acionista ("ODB") contra a sociedade ("Cursa") no valor de R\$ 30.716, recebíveis da acionista ("ODB") a título de mútuo contra a ("OR") no valor de R\$ 63.844 e capitalização de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$ 40.000.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 29 de dezembro de 2017, foi aprovado um novo aumento de capital da Companhia, de R\$ 1.557.323 para R\$ 1.658.966, um aumento de R\$ 101.643, mediante a emissão de 4.668.529.695 ações ordinárias, a integralização das novas ações ocorreram mediante a cisão parcial da OP Gestão de Propriedades S.A ("OP Gestão"), seguida de incorporação da parcela cindida pela ("OR) composta pelos seguintes ativos: 23.326.158 ações ordinárias nominativas e sem valor de emissão da ("Abiatar") no valor de R\$ 23.618, representando 35% do total do capital social, 350 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de emissão da ("EORJ") no valor de R\$ 14.607 representando 35% do total do capital social, e 30.240.380 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, da ("OP Salvador") no valor de R\$ 63.418, representando 100% do total do capital social das sociedades.

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 1.658.966, dividido em 14.811.331.869 ações ordinárias.

Em 28 de dezembro de 2018, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, de R\$ 1.658.966 para R\$ 2.163.086, aumento de R\$ 504.120, sendo emitidas 504.120.185 novas ações ordinárias, normativas e sem valor nominal, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 2.163.087, dividido em 15.315.452,054 ações ordinárias.

(b) Apropriação do resultado

De acordo com o estatuto social, as importâncias apropriadas às reservas de lucros são determinadas como descrito abaixo, sendo que o saldo remanescente após essas apropriações e a distribuição de dividendos terá a aplicação que decidir a Assembleia Geral dos Acionistas.

(i) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social ou até que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reserva de capital, exceda 30% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

(ii) Dividendos e reservas para investimentos

De acordo com o Estatuto Social, são assegurados aos acionistas dividendos mínimos obrigatórios equivalentes a 25% do lucro líquido, ajustado em consonância com a legislação em vigor.

(c) Ajuste de avaliação patrimonial

A Administração da Companhia avalia o valor líquido recuperável de ativos com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. O ágio registrado no momento da aquisição de ações da ORINV por parte da sócia minoritária GIF III Fundo de Investimento em Participações foi totalmente baixado para ajuste de avaliação patrimonial.

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No ano de 2018, foram amortizados para o resultado o ajuste de avaliação patrimonial das controladas ROP 2 e ROP 3, conforme vendas realizadas no período pelos empreendimentos, e BMX mediante aquisição e cancelamento das ações ordinárias. Os saldos em 2018 e 2017 respectivamente eram R\$ 171.761 e R\$ 174.552.

26 Resultado a apropriar

O saldo de receitas e custos a serem apropriados decorrentes de unidades vendidas e não concluídas que não estão refletidos nas demonstrações contábeis são demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receita de venda a apropriar	483.849	464.487
Provisão de distrato	(46.912)	
Custo de venda a apropriar	(399.759)	(336.976)
Provisão de distrato	227.517	
Resultado de venda a apropriar	264.696	127.511

27 Receitas Líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receitas				
Incorporação e venda de imóveis	6.123	4.600	889.812	561.741
Provisão de distrato	(6.699)		(14.896)	
Ajuste a valor presente (Nota 2.19)			(5.479)	(2.735)
Receitas de serviços	6.326	6.180	10.309	21.671
Tributos sobre vendas	(59)	(647)	(21.437)	(13.053)
	5.691	10.133	858.309	567.624

28 Custos de incorporação e venda de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Custos de incorporação e vendas de imóveis	(3.665)	(16.976)	(779.431)	(576.275)
Custos de depreciação e amortização	(1)	(6)	(1.328)	(1.419)
Custos financeiros	(64)	(17)	(42.766)	(60.378)
Provisão de distrato	23.766		29.972	
	20.036	(16.999)	(793.553)	(638.072)

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

29 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Despesas gerais e administrativas				
Consumos diversos	(51.428)	(37.938)	(72.590)	(59.637)
Despesas com pessoal e encargos	(76.820)	(88.783)	(82.643)	(90.815)
Despesas com depreciação e amortização	(4.303)	(6.959)	(4.574)	(7.335)
Serviços prestados	(15.936)	(33.486)	(27.753)	(58.804)
Viagens e deslocamentos	(1.272)	(1.790)	(1.298)	(1.863)
	<u>(149.759)</u>	<u>(168.956)</u>	<u>(188.858)</u>	<u>(218.454)</u>

O pessoal-chave da administração contempla os conselheiros e diretores da companhia. A remuneração referente ao pessoal-chave da administração, por serviços de empregados, no exercício findo de 31 de dezembro de 2018 totaliza R\$ 4.960 na controladora (2017 – R\$ 6.022) e R\$ 4.960 no consolidado (2017 – R\$ 6.022).

30 Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Provisão de contingência	(3.226)	989	(40.901)	(36.110)
Provisão de distrato (Nota 2.6(c))	(17.365)	(670)	(15.775)	(88.159)
Provisão de garantia		2.391		(956)
PECLD	17.445	(110)	19.891	(2.543)
Impairment	521	(72.768)	7.993	(198.589)
	<u>(2.625)</u>	<u>(70.168)</u>	<u>(28.792)</u>	<u>(326.359)</u>

31 Despesas com projetos declinados

As despesas pré operacionais de projetos cancelados em 2018, foram reconhecidas no resultado por não existir expectativa de lançamento. Na controladora o valor é de R\$ 5.205 e no consolidado o valor de R\$ 91.488 é representado por fases dos Projetos Três Empreendimentos (R\$ 79.737) e Jardins Mangueiral (R\$ 11.751).

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	5	146	5	544
Ajuste a valor presente (Nota 2.19)		95	1.768	1.612
Receitas com juros	29.128	35.638	14.985	18.513
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	1.447	5.346	5.595	20.918
Variações monetárias		7.829		8.010
Outros	263	909	863	996
	<u>30.843</u>	<u>49.963</u>	<u>23.216</u>	<u>50.593</u>
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	(19)	(105)	(8.651)	(5.041)
Despesas com juros	(74.731)	(121.071)	(204.806)	(263.272)
Tributos sobre operações financeiras	1.368	(2.063)	(79)	(7.398)
Variações monetárias	(760)	(7.786)	(1.746)	(8.457)
Outros	(56)	(3.740)	(767)	(5.285)
	<u>(74.198)</u>	<u>(134.765)</u>	<u>(216.048)</u>	<u>(289.454)</u>
	<u>(43.355)</u>	<u>(84.802)</u>	<u>(192.832)</u>	<u>(238.859)</u>

33 Imposto de Renda e Contribuição social corrente e diferido

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Despesas corrente do imposto de renda e contribuição social				
Despesa de imposto de renda do ano corrente			(13.467)	(14.061)
Despesa contribuição social do ano corrente			(7.391)	(6.537)
			<u>(20.858)</u>	<u>(20.598)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferidos				
Reconhecimento de prejuízos fiscais acumulados		153.640		154.766
Baixa de ativo fiscal diferido	(65.794)		(65.794)	
Originados e revertidos de diferenças temporárias		220	(1.856)	(263)
	<u>(65.794)</u>	<u>153.860</u>	<u>(67.650)</u>	<u>154.503</u>
	<u>(65.794)</u>	<u>153.860</u>	<u>(88.508)</u>	<u>133.905</u>

OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. e suas controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

34 Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2017
Outras receitas/despesas líquidas				
Ganho/Perda na alienação de imobilizado		(128)	(560)	(915)
Amortização de ágio	(17.268)	(4.006)	(17.268)	(4.006)
Outros receitas e despesas operacionais, líquidas (i)	88.405	365	78.512	3.122
	<u>71.137</u>	<u>(3.769)</u>	<u>60.684</u>	<u>(1.799)</u>

(i) A Companhia assinou em 13 de dezembro de 2018 o Instrumento Particular de Resolução de Parceria, que encerra o direito de exclusividade de desenvolvimento imobiliário no loteamento Reserva do Paiva e encerra a parceria nos projetos já desenvolvidos entre as empresas Terrenos e Construções S.A, Terrenos e Construções RG Ltda e a "OR" nos projetos "Jardim do Mar", "Varanda do Parque", "Residence Sul", "SPE 6 Lançamento" e "Novo Mundo Mall", essa operação gerou uma receita de indenização de R\$ 76.568.

35 Cobertura de seguros (Não auditado)

A uniformidade no tratamento de riscos o Grupo Odebrecht é assegurada através das suas Política de Seguros e Política de Assuntos Financeiros e Garantias ("Políticas"), que definem os conceitos básicos, diretrizes gerais e competências para a contratação e administração dos Seguros e Garantias bem como o relacionamento com o mercado segurador.

As Políticas, que incluem seguros e garantias contratados junto às seguradoras são: (i) observadas pela ODB e suas controladas de capital fechado; (ii) servem de orientação à elaboração da Política das empresas de capital aberto controladas pela ODB; e (iii) como referência para voto dos seus representantes na aprovação de políticas semelhantes nas empresas com empresariamento ou controle compartilhado.

A Odebrecht Corretora de Seguros Ltda., subsidiária integral da ODB com experiência internacional e atuação no mercado segurador global, em alinhamento com a ODB, é responsável pela aplicação das Políticas e pelo apoio ao empresariamento do risco no âmbito do Grupo Odebrecht, assegurando a contratação a preço certo das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento do segmento de engenharia e construção.

No exercício de 2018, a Política foi cumprida em toda sua extensão, não havendo notícia de qualquer risco sob o amparo da Política que não tenha sido devidamente analisado e mitigado, ou de ocorrência de sinistro sem cobertura adequada.

A OR e suas controladas mantêm seguros de Riscos de Engenharia, Responsabilidade Civil, Garantia de Permuta, Garantia de Término de Obra e Riscos Operacionais para as propriedades tais como estandes de vendas, escritórios e imóveis prontos, em fase de entrega aos clientes. A cobertura contratada é considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

36 Eventos subsequentes

Em 04 de janeiro de 2019 a controlada "Paraty" celebrou o contrato de venda do terreno situado na Rua Franco Zampari, lado ímpar com a compradora Primo Immo Brasil Empreendimentos e Participações Ltda, essa operação gerou um resultado de R\$ 3.593.

Em 22 de maio de 2019 a SPE Abiatar concretizou a venda do Edifício Odebrecht para a SDI Gestão e Barzel Properties, a operação não gerou impacto no resultado do exercício de 2019.

* * *