

## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

A FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE ("FGR" ou "Companhia") foi constituída em 03 de setembro de 2007, com propósito específico da criação do Bairro Planejado Reserva Jardins, localizado na Rodovia BR-316, KM 18, município de Marituba, ao leste de Belém, entre os municípios de Ananindeua e Benevides, fazendo parte da região metropolitana da capital do Pará.

Estão previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m<sup>2</sup>. Já foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e Jardins Marselha em abril de 2017. Em dezembro de 2018 foi entregue a Área comercial.

A Companhia é uma controlada da FGR Urbanismo S.A.

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 28 de março de 2019.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras—Continuação**

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente, elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento**

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das Demonstrações Financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (at a point in time) com a manutenção de registro da receita denominado POC (Percentual of Completion) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrerem para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento—Continuação

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

Não obstante a edição do referido Ofício Circular em 2018, o método “POC” foi utilizada de forma uniforme nas demonstrações financeiras comparativas para o reconhecimento das receitas e despesas de vendas de imóveis, não havendo mudança de política contábil em razão da adoção inicial do Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de contrato com cliente pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2018.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### c) Instrumentos financeiros não derivativos

A Companhia passou a adotar, a partir de 1o. de janeiro de 2018, o Pronunciamento Técnico CPC 48 – Instrumentos Financeiros. Assim, a Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado e valor justo por meio do resultado, e os passivos financeiros não derivativos na categoria de passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

##### *Ativos financeiros*

Exceto para o saldo de contas a receber, um ativo financeiro é avaliado a cada data de reporte para determinar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se existir uma evidência objetiva de perda como o resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo que podem ser estimados de uma maneira confiável.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### c) Instrumentos financeiros não derivativos—Continuação

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou o atraso no pagamento por parte do devedor, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

##### i. Divulgações

O CPC 48 requer novas divulgações, notadamente acerca do risco de crédito e perdas de crédito esperadas, contabilidade de hedge e mensuração de ativos e passivos financeiros. A Companhia faz as divulgações necessárias na Nota 20 – instrumentos financeiros e gestão de riscos.

##### ii. Transição

A Companhia adotou a isenção que permitiu não rerepresentar informações comparativas de períodos anteriores decorrentes das alterações na classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo perdas de créditos esperadas. Não houve diferenças nos saldos contábeis de ativos e passivos financeiros resultantes da adoção do CPC 48, e, portanto, nenhum ajuste foi reconhecido no patrimônio líquido da Companhia em 1º de janeiro de 2018.

#### d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes estão registrados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos do ajuste para adequação ao valor presente na data dos balanços. Os efeitos financeiros quanto ao ajuste a valor presente da carteira de clientes são reconhecidos ao longo do tempo contratual como receita financeira no resultado.

#### e) Estoques - imóveis a comercializar

##### (i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma Sociedade de Propósito Específico - SPE.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

e) Estoques - imóveis a comercializar—Continuação

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

f) Despesas antecipadas

Compostos por despesas pagas de comissões de vendas, nas obras em andamento, onde o reconhecimento no resultado é através do método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade.

g) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais.

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

h) Redução ao valor recuperável

*Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia avalia se há expectativa de perda para os contratos de venda de unidades imobiliárias, e, quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes, a Companhia realiza a provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação

31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

i) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos 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 total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

j) Créditos e obrigações

Os direitos e as obrigações, legal ou contratualmente sujeitos à variação monetária, e os ativos e os passivos denominados em moeda estrangeira, quando existentes, são atualizados monetariamente até a data do balanço ou convertidos para Reais às taxas de câmbio em vigor na data de cada balanço, respectivamente. As contrapartidas dessas atualizações monetárias são refletidas diretamente no resultado do exercício a que se referem.

k) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### l) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

#### m) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

n) Novas normas e interpretações emitidas ainda não em vigor

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das principais novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento Vigência	Descrição	Vigência
CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento. Os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Para as modificações aplicáveis a partir de 2019, especificamente para o CPC 06 (R2) – Arrendamento mercantil, a Companhia avaliou os possíveis impactos sobre as demonstrações financeiras, e não identificou impactos materiais decorrente do novo normativo.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, que estavam vigentes em 31 de dezembro de 2018, incluindo o CPC 47 - Receitas de contratos com clientes e o CPC 48 - Instrumentos Financeiros. A adoção destes últimos não implicaram em mudanças significativas nas demonstrações financeiras.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	168	84
Aplicações financeiras	336	364
	<b>504</b>	<b>448</b>

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 55% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 5. Contas a receber de clientes

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Circulante:</b>		
Promitentes compradores	25.226	24.018
Ajustes a valor presente	(262)	(247)
	<u>24.964</u>	<u>23.771</u>
<b>Não circulante:</b>		
Promitentes compradores	92.911	82.693
Ajustes a valor presente	(19.582)	(13.857)
	<u>73.329</u>	<u>68.836</u>

O saldo total de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IGP-M, acrescido de juros médios de 0,94% a.m., 0,79% ou de 0,49% a.m., de acordo com o empreendimento.

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros igual a 0,94% a.m, 0,79% e 0,49% a.m de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2018, excluídos os juros a apropriar.

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel (alienação fiduciária), o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2018 e 2017 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber financeiro (circulante)	25.213	24.855
Contas a receber financeiro (não circulante)	74.014	71.962
	<u>99.227</u>	<u>96.817</u>
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 14)	(1.186)	(5.252)
(+) Adiantamento de cliente (nota 10)	252	1.042
	<u>98.293</u>	<u>92.607</u>

Cronograma da carteira de recebíveis de longo prazo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 por ano:

	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	12.925
2020	12.594	10.298
2021	10.406	8.921
2022	9.127	7.971
2023 em diante	41.887	31.847
	<u>74.014</u>	<u>71.962</u>

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 6. Estoques

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Unidades concluídas a comercializar	15.772	22.165
Loteamentos em desenvolvimento	45	1.031
	<u>15.817</u>	<u>23.196</u>

<b>Estoque - 2018</b>				
<b>Unidades Concluídas concluídas a comercializar</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VG</b>
Jardins Coimbra - Marituba - PA	13.115	120	66.746	35.709
Jardins Marselha - Marituba - PA	592	20	5.193	2.207
Área Comercial - Marituba - PA	2.065	10	16.124	8.868
	<u>15.772</u>	<u>150</u>	<u>88.063</u>	<u>46.784</u>
<b>Loteamento em desenvolvimento lançados e a lançar</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Unidades</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VG</b>
Outros estoques em desenvolvimento	45	-	-	-
	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>15.817</u>	<u>150</u>	<u>88.063</u>	<u>46.784</u>

### 7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos - parceiros

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>	
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Parceiro da FGR Belém	5.410	-	5.410	-
FGR Urbanismo S.A.	974	13.712	974	14.748
FGR Participações S.A.	-	517	-	517
	<u>6.384</u>	<u>14.229</u>	<u>6.384</u>	<u>15.265</u>

b) Reembolso de despesas compartilhadas

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia manteve operações de reembolso de despesas relacionadas aos gastos administrativos custeados por sua Controladora, FGR Urbanismo S.A., no montante total de R\$629 (R\$371 em 31 de dezembro de 2017).

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	31/12/2018	31/12/2017
Sicoob Engecred	Variação do CDI + juros de 6,26% a.a.	<b>8.928</b>	9.237
		<b>8.928</b>	9.237
Circulante		<b>1.184</b>	1.181
Não Circulante		<b>7.744</b>	8.056

O Financiamento está garantido por direitos creditórios e garantias reais, não possuindo cláusulas restritivas de *covenants* a serem cumpridos.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2018:

	31/12/2018
2020	1.147
2021	1.147
2022	1.147
2023 em diante	4.303
	<b>7.744</b>

### 9. Debêntures

Em 15 de agosto de 2017, a Companhia captou R\$36.600 com sua 1ª emissão pública de debêntures nos termos da Instrução da CVM nº 476. As 36.600 debêntures foram emitidas em 3 (três) séries, integralizadas em setembro de 2017, novembro de 2017 e março de 2018, todas da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo.

O prazo de vigência das debêntures é de 8 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de março de 2026 e remuneradas a taxa IPCA + 10,70% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.

	31/12/2018	31/12/2017
Moeda nacional:		
Principal	31.627	29.324
Juros	1.552	119
	33.179	29.443
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(684)	(779)
	<b>32.495</b>	28.664

	31/12/2018			31/12/2017		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	4.106	29.073	33.179	3.847	25.596	29.443
Gastos com emissão, a apropriar	(94)	(590)	(684)	(94)	(685)	(779)
Valor líquido	<b>4.012</b>	<b>28.483</b>	<b>32.495</b>	3.753	24.911	28.664

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 9. Debêntures—Continuação

As debêntures, sem a dedução dos gastos com emissão, apresentam a seguinte maturidade:

	<u>31/12/2018</u>
2019	4.839
2020	4.839
2021	4.839
2022	4.839
2023	4.839
2024	4.839
2025	3.931
2026	214
	<u>33.179</u>

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora FGR Urbanismo S.A., o qual foi cumprido em 31 de dezembro de 2018 e 2017, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

<u>Consolidado FGR Urbanismo S.A.</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Dívida financeira líquida</b>	
Empréstimos e financiamentos	81.142
Caixa e equivalente de caixa	(3.255)
Aplicações financeiras	(28.796)
<b>Dívida líquida (a)</b>	<u>49.091</u>
<b>Patrimônio líquido (b)</b>	<u>285.033</u>
<b>Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)</b>	<u>0,17</u>
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,17
Limite anual	< 0,40

(\*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata.

### 10. Adiantamento de clientes

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Área comercial	252	1.042
	<u>252</u>	<u>1.042</u>

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 11. Imposto de renda e contribuição social

#### 11.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidas têm a seguinte origem:

	31/12/2018	31/12/2017	
Diferenças temporárias (*)	97.935	92.244	
<b>Base para apuração pelo regime de lucro presumido</b>			
Imposto de renda	7.835	7.380	
Contribuição social	11.752	11.069	
Imposto de renda	25,00%	1.959	1.845
Contribuição social	9,00%	1.058	996
COFINS	3,00%	2.938	2.767
PIS	0,65%	636	600
Total dos tributos diferidos no exercício	6.591	6.208	

(\*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

#### 11.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	2018			2017		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita com venda de lotes</b>	21.576	21.576		39.877	39.877	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
<b>Base de cálculo antes das receitas financeiras</b>	1.726	2.589		3.190	4.785	
Receitas financeiras/outras	20	20		4	4	
<b>Base de cálculo</b>	1.746	2.609		3.194	4.789	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	262	235	497	479	431	910
Imposto adicional – 10%	150	-	150	295	-	295
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	412	235	647	775	431	1.206

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 12. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis as ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 18 (dezoito) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$2.972 (R\$931 em 31 de dezembro de 2017) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

### 13. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 3.093.900 ações sem valor nominal.

#### b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal. Em razão da Companhia já ter atingido o limite de 20% do capital social, essa reserva não vem sendo mais constituída.

#### c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada. A Administração da Companhia futuramente decidirá, conjuntamente com seus acionistas, sobre a destinação dos lucros retidos, uma vez que estes estão sendo utilizados para reinvestimento nas obras de propósito específico da Companhia.

#### d) Distribuição de resultados

O estatuto prevê que a proposta apresentada pela Administração, sobre a destinação do lucro do exercício, deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(3.935)</b>	13.599
Dividendos mínimos obrigatórios	-	680
Percentual de dividendo mínimo obrigatório	-	5%

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 14. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas (método “POC” – Percentage of Completion), os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamento de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é como segue:

	2018	2017
Receita de vendas a apropriar	1.186	5.252
Custo de vendas a apropriar	(620)	(2.717)
(=) Resultado bruto a apropriar	566	2.535
Lucro bruto	48%	48%

### 15. Receita operacional líquida

	2018	2017
Receita com loteamento	21.576	39.877
Impostos e descontos	(787)	(1.456)
	20.789	38.421

### 16. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	2018	2017
Custo com pessoal	(11)	(398)
Materiais de obra	(836)	(2.275)
Serviços de subempreiteiros	(680)	(4.960)
Terrenos e unidades finalizadas	(8.457)	(5.848)
Impostos e taxas	-	(304)
Aluguel de equipamentos	(13)	(139)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(53)	(839)
	(10.050)	(14.763)

### 17. Despesas gerais e administrativas

	2018	2017
Impostos e taxas	(5)	(75)
Comissão de vendas	(704)	(1.728)
Serviços de terceiros	(1.814)	(1.648)
Outras despesas	(23)	(7)
	(2.546)	(3.458)

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação

31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 18. Despesas com obras concluídas

	2018	2017
Despesas com condomínio	(1.247)	(1.313)
Gastos com pessoal	(411)	(1)
Materiais de obra	(214)	(14)
Serviços de subempreiteiros	(1.705)	(107)
Impostos e taxas	(944)	(28)
Aluguel de equipamentos	(123)	(2)
Despesas jurídicas e cartórios	(281)	(160)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(425)	(33)
	<b>(5.350)</b>	<b>(1.658)</b>

O aumento das despesas com obras concluídas no exercício de 2018 refere-se substancialmente à finalização do empreendimento Jardins Marselha no ano de 2017, sendo que a partir de então a Companhia passa a incorrer em pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI) em relação às unidades não comercializadas, gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos e a correção monetária dos contratos de parcerias com participação na carteira de clientes.

### 19. Resultado financeiro, líquido

	2018	2017
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	1	4
Outras	19	-
	<b>20</b>	<b>4</b>
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.083)	(3.393)
Outras	(45)	(327)
	<b>(6.128)</b>	<b>(3.720)</b>
	<b>(6.108)</b>	<b>(3.716)</b>

### 20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

#### a) Visão geral

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

#### *Risco de crédito*

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### a) Visão geral—Continuação

##### *Risco de crédito--Continuação*

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2018 era de R\$98.293 (R\$92.607 em 31 de dezembro de 2017).

##### *Risco de liquidez*

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

##### *Risco de mercado*

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

#### b) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos e passivos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado;
- (ii) Custo amortizado;

## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras—Continuação  
31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

### 20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos—Continuação

#### b) Classificação dos instrumentos financeiros—Continuação

As posições dos instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 eram as seguintes:

	<b>Categoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ativo</b>			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata	(i)	504	448
Contas a receber	(ii)	98.293	92.607
Adiantamentos para partes relacionadas	(ii)	6.384	6.384
<b>Total do ativo</b>		<b>105.181</b>	<b>99.439</b>
<b>Passivo</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(ii)	41.423	37.901
Adiantamento de clientes	(ii)	252	1.042
Fornecedores	(ii)	797	838
Adiantamentos de recursos de parceiros	(ii)	14.229	15.265
<b>Total do passivo</b>		<b>56.701</b>	<b>55.046</b>

#### c) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Alta da CDI/IPCA	Cenários projetados - Base 31/12/2018			
	Exposição	Provável CDI- 6,55% IPCA - 3,12%	Possível (25%) CDI- 8,19% IPCA - 3,90%	Remoto (50%) CDI- 9,83% IPCA - 4,68%
Aplicações financeiras (CDI)	336	23	28	33
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(8.928)	(585)	(731)	(877)
Debêntures (IPCA)	(32.495)	(1.014)	(1.267)	(1.521)
		<b>(1.577)</b>	<b>(1.970)</b>	<b>(2.365)</b>