

MÉRITO REALTY LTDA.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços 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
Quotistas, Conselheiros e Administradores da
Mérito Realty Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Mérito Realty Ltda. ("Empresa" ou "Mérito") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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 Mérito Realty Ltda. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa 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.

Ênfase

Ausência de reconhecimento do Purchase Price Allocation (PPA) da Colcap

Conforme Nota Explicativa nº XX às demonstrações contábeis, em novembro de 2017, a Empresa adquiriu o controle da Colcap mediante a aquisição da participação de 51,39%. Para tanto, como forma de avaliação inicial do valor justo desse investimento, foram utilizados laudos técnicos das obras em andamento da Colcap para registro do valor provisório que, conforme previsto no Pronunciamento CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios, deverá ser ajustado retrospectivamente assim que o período de mensuração estiver terminado. Até a conclusão de nossos trabalhos, a Empresa ainda não havia concluído a análise da alocação do preço de venda (Purchase Price Allocation – PPA), que deverá ocorrer até novembro de 2018. Nossa opinião não está modificada em relação a esse 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 Empresa 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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.

São Paulo, 29 de maio de 2018.

MÉRITO REALTY LTDA.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em milhares de Reais)

Ativo circulante

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalente de caixa	5	169	100	625	100
Contas a receber de clientes	6	-	-	14.126	-
Imóveis a comercializar	7	-	-	32.965	-
Adiantamento a fornecedores	8	-	-	3.905	-
Despesas antecipadas		-	-	42	-
Impostos a recuperar		-	-	17	-
Outros créditos		-	-	17	-
		169	100	51.697	100
Não Circulante					
Contas a receber de clientes	6	-	-	38.669	-
Depósitos judiciais	15	-	-	222	-
Partes relacionadas	9	2.061	-	-	-
Outros créditos		677	-	678	-
		2.738	-	39.569	-
Investimentos	10	52.083	-	-	-
Intangível líquido	10	-	-	9.794	-
Imobilizado líquido		-	-	26	-
		52.083	-	9.820	-
Total do Ativo		54.990	100	101.085	100

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

MÉRITO REALTY LTDA.

Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Passivo circulante					
Fornecedores		-	-	685	-
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	3.307	-
Obrigações trabalhistas		-	-	87	-
Obrigações tributárias	12	2	-	222	-
Outras contas a pagar	13	-	-	105	-
Adiantamento de clientes	14	-	-	5.138	-
Contas a pagar por aquisição	10.e	8.250	-	-	-
		8.252	-	9.544	-
Não Circulante					
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	15.869	-
Contas a pagar com partes relacionadas	9	-	-	1.933	-
Provisão para contingências	15	-	-	790	-
Passivo diferido	12	4.799	-	8.168	-
		4.799	-	26.760	-
Patrimônio Líquido					
Capital social		33.600	100	33.600	100
Reservas de lucros		9.306	-	9.306	-
Ajuste de avaliação patrimonial		(967)	-	(967)	-
		41.939	100	41.939	100
Participação de Acionistas não controladores		-	-	22.842	-
Total do passivo e patrimônio líquido		54.990	100	101.085	100

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

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Receita líquida	17	-	-	3.813	-
Custos	18	-	-	(3.379)	-
Lucro bruto		-	-	434	-
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	18	(10)	-	(547)	-
Despesas com vendas	18	-	-	(58)	-
Despesas com contingências	18	-	-	76	-
Resultado de equivalência patrimonial	10	48	-	-	-
Outras receitas e despesas	18	14.065	-	14.458	-
Resultado antes das receitas/(despesas) financeiras líquidas e impostos		14.103	-	14.363	-
Receitas financeiras	19	10	-	264	-
Despesas financeiras	19	(6)	-	(608)	-
Receita/(despesas) financeiras líquidas		4	-	(344)	-
Resultado antes dos impostos		14.107	-	14.019	-
Imposto de Renda e Contribuição Social - corrente	20	(2)	-	(32)	-
Imposto de Renda e Contribuição Social - diferido	20	(4.799)	-	(4.847)	-
Lucro líquido do exercício		<u>9.306</u>	<u>-</u>	<u>9.140</u>	<u>-</u>
Atribuíveis a					
Controladores				9.306	-
Não Controladores				(166)	-
				<u>9.140</u>	<u>-</u>

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

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Resultado do exercício	9.306	-	9.140	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>9.306</u>	<u>-</u>	<u>9.140</u>	<u>-</u>
Atribuíveis a				
Controladores			9.306	-
Não Controladores			(166)	-
			<u>9.140</u>	<u>-</u>

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

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Atribuído aos acionistas controladores					Participação de não controladores	Total
	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Transações entre acionista sobre mudança de participação em controlada		
Integralização de capital social	100	-	-	-	-	-	100
Saldos em 31 de dezembro de 2016	100	-	-	-	-	-	100
Aumento de capital social	38.093	-	-	-	-	-	38.093
Aumento de capital social com ações (Nota nº 10)	9.807	-	-	-	-	-	9.807
Saldos de capital a integralizar	-	(14.400)	-	-	-	-	(14.400)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	9.306	-	9.140	18.446
Transferência para reserva de lucros	-	-	9.306	(9.306)	-	-	-
Ágio gerado internamente em transação de cessão de quotas Maxcasa XXVIII	-	-	-	-	(1.913)	-	(1.913)
Deságio gerado em transação de capital em aquisição MTO Reluma	-	-	-	-	946	-	946
Variação de participação em investida	-	-	-	-	-	18.697	18.697
Saldos em 31 de dezembro de 2017	48.000	(14.400)	9.306	-	(967)	22.842	64.781

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

MÉRITO REALTY LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em milhares de Reais)

	Controladora 2017	Consolidado 2017
Das atividades operacionais		
Lucro do período antes do imposto de renda e contribuição social	14.107	14.019
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação		
Depreciação e amortização	-	1
Resultado de equivalência patrimonial (nota 10.b)	(48)	-
Perdas com dividendos desproporcionais (nota 10.b)	50	50
Baixas do ativo imobilizado (nota 18)	-	786
Constituição de provisão para demandas judiciais (nota 18)	-	(76)
Ajuste de valor presente de ativos e passivos	-	(18)
Outros ganhos/(perdas) com investimento (nota 10.b)	(14.115)	(14.115)
Venda e variação de participação a não controladores	-	23.008
Aumento/(redução) de ativos e passivos		
Clientes	-	(4.605)
Estoques	-	(9.869)
Adiantamentos	-	1.339
Impostos a recuperar	-	(15)
(Pagamentos) resgate de depósitos judiciais	-	(222)
Fornecedores	-	194
Obrigações tributárias	-	(44)
Obrigações trabalhistas	-	(74)
Parceiros em negócios	-	(209)
Operações com partes relacionadas	(2.061)	1.046
Provisão para contingências	-	(215)
Outros ativos e passivos	(677)	4.726
Caixa líquido/(aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.744)	15.707
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Incorporação do caixa de empresa adquirida (nota 1.1.1 e 1.1.2)	-	1.150
Aquisições de participações em controladas e coligadas	(29.720)	(48.172)
Aquisições de ativo imobilizado	-	(693)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(29.720)	(47.715)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Deságio gerado em transação de capital (nota 10)	(967)	(967)
Aumento de capital social com ações (nota 10)	9.807	9.807
Integralização de capital em dinheiro	23.693	23.693
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	32.533	32.533
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	69	525
Caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	100
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	69	625
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	69	525

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

1. Contexto operacional

A Mérito Realty Ltda. (“Mérito” ou “Empresa”) é uma sociedade limitada, constituída em 29 de julho de 2016 e com sede social na Avenida Horácio Lafer, 160, São Paulo/SP, atuando em todo território nacional e têm como objetivo social a compra e a venda de imóveis, terrenos e frações ideais, a incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação e a administração de bens imóveis e empreendimentos imobiliários próprios, a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Empresa e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria em 30 de maio de 2018.

1.1. Combinação de negócios

1.1.1. Aquisição da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Maxcasa XXVIII”)

Em 09 de fevereiro de 2017, como parte da sua estratégia de crescimento, a Empresa adquiriu 60% das quotas da empresa Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Maxcasa XXVIII”), e em 26 de dezembro de 2017, a Mérito Desenvolvimento Imob. I FII Fundo de Investimento Imobiliário (controladora da Mérito Realty Ltda.), por meio de aumento de capital, cedeu 30% das quotas da Maxcasa XXVIII para Mérito Realty, que encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 com a participação de 90% na Maxcasa XXVIII.

A Maxcasa XXVIII tem como principal finalidade a incorporação de empreendimentos imobiliários, e incorpora um empreendimento imobiliário residencial para venda em fase de construção e vendas situado na Rua Castro Alves, 81,83 e 85, Santos, SP.

Em conformidade com o IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios, o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação do preço pago pela aquisição, conforme laudo elaborado por empresa especializada e com a data base em 31 de janeiro de 2017 está demonstrado a seguir:

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	Valor contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	937
Contas a receber	1.332
Imóveis a comercializar	8.442
Imobilizado líquido	92
Demais ativos	4
Total do ativo	10.807
Passivo	
Fornecedores	19
Adiantamento de clientes	2.425
Provisões	1.081
Demais passivos	78
Total do passivo	3.603
Acervo líquido adquirido	7.204

1.1.2. Aquisição da Colcap Participações Ltda. (“Colcap”).

Em 17 de novembro de 2017, seguindo a sua estratégia de expansão, a Empresa adquiriu 51,39% das quotas da empresa Colcap Participações Ltda. (“Colcap”) pelo montante de R\$ 23.250 (sendo R\$ R\$ 15.000 a vista e R\$ 8.250 registrados na rubrica de ‘Contas a pagar por aquisição’).

A Colcap tem por atividade preponderante a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista podendo exercer funções de gestão e administração dos negócios de suas empresas controladas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Colcap possuía 99,99% do capital social das empresas Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colagarto”), Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colestância”) e Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colmaçari”), subsidiárias da Colcap.

O valor contábil dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação do preço pago na aquisição está demonstrado a seguir:

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	Valor contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	213
Contas a receber	46.840
Imóveis a comercializar	14.654
Imobilizado líquido	28
Demais ativos	9.334
Total do ativo	71.069
Passivo	
Fornecedores	472
Adiantamento de clientes	1.374
Parceiros em empreendimentos	19.385
Demais passivos	4.600
Total do passivo	25.830
Acervo líquido adquirido	45.239

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade (com relação às normas internacionais Financial Report Standard - IFRS e às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC) e moeda funcional

As demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e data de constituição até 31 de dezembro de 2016 (individuais e consolidadas) foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Empresa e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente não realizam operações em moeda estrangeira.

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Mérito e de suas controladas diretas Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Maxcasa XXVIII”), MTO Engenharia e Construção Ltda. (“MTO Engenharia”), MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (“MTO Laterza”), MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (“MTO Samambaia”), MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“MTO Reluma”) e Colcap Participações Ltda. (“Colcap”) e de suas controladas indiretas, Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colagarto”), Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colestância”) e Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colmaçari”), subsidiárias da Colcap.

O controle sobre essas empresas é obtido quando a Empresa tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Empresa obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior, e o exercício social dessas empresas coincide com o da Empresa.

Os saldos de ativos e passivos e as receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações entre partes relacionadas, são eliminados por completo, quando aplicável. Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido.

O resultado do exercício e cada componente dos outros resultados abrangentes, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores. Perdas são atribuídas à participação de não controladores, mesmo que resultem em um saldo negativo.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Findo o exercício em 31 de dezembro de 2017, as participações nas controladas se apresentavam da seguinte forma:

	Participação %
Controladas diretas	2017
Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00
MTO Engenharia e Construção Ltda.	90,00
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	50,00
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	99,99
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	97,60
Colcap Participações Ltda.	51,39
Controladas indiretas	Participação %
	2017
Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51,38
Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,38
Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51,38

Nessas demonstrações contábeis, a Mérito Realty Ltda. é tratada pelo termo “Mérito” ou “Empresa” e o termo “Grupo” é usado para tratar o conjunto formado pela Mérito Realty Ltda. e suas controladas.

3. Principais práticas contábeis adotadas

As práticas contábeis adotadas foram as seguintes:

3.1. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com os CPCs, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber e imóveis a comercializar.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

3.2. Apuração do resultado

A receita de serviço é reconhecida pró-rata temporis no resultado mensalmente de forma linear de acordo como os contratos de prestação de serviços são pactuados.

A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a medição das etapas de execução dos serviços realizados até a data-base do balanço.

Os custos e as despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando incorridos.

Receitas, custos, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos respectivos impostos.

3.3. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A Empresa e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços.

O uso do método POC requer que a Empresa e suas controladas estimem os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecerem uma proporção em relação aos custos já incorridos.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

Nas vendas das unidades dos empreendimentos em construção, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo de aquisição do terreno, quando aplicável) correspondente aos lotes de unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida;
- A partir da assinatura do contrato, passa a incidir atualização monetária e após sua entrega juros sobre o saldo não recebido. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor das contas a receber, considerando os juros apropriados pro rata temporis, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva são classificados como adiantamento de clientes.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que estes tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. As receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

3.4. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

3.5. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação do ativo financeiro em uma das quatro categorias de ativos financeiros depende de sua natureza e finalidade.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, cujo vencimento original igual ou menor do que 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base pro rata temporis, em linha com os valores de realização.

3.7. Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 3.3, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.

A perda estimada com créditos de realização duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

A provisão para distrato é constituída pela Administração quando existem evidências objetivas de que a Empresa ou promitente comprador distrate à unidade em algum momento, por quaisquer motivos. A avaliação para constituição da provisão para distrato é realizada individualmente, e caso tenha evidências de que a venda será distratada é incluído na base da provisão o lucro reconhecido até a data base de fechamento da referida venda. Entende-se como lucro, o resultado da dedução do custo e impostos pertinentes à receita reconhecida na data base.

3.8. Parceiros em empreendimentos e adiantamentos de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado.

Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Empresa e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente.

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado pelos mesmos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.3.

3.9. Imóveis a comercializar

Os estoques estão representados pelo custo, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, os quais são ativados na rubrica de “Imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Empresa na rubrica de “Custos dos imóveis vendidos” quando da venda.

3.10. Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas, tributários e para contingências são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, com estimativa de perda avaliada como provável, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. Para as perdas avaliadas como possível não são constituídas provisões para riscos.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.11. Tributação

Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto de renda e contribuição social correntes, ativos e passivos, referentes ao período atual e a períodos anteriores, são mensurados pelo valor previsto para ser ressarcido ou pago às autoridades fiscais.

As alíquotas e leis tributárias adotadas para cálculo do imposto são aquelas em vigor ou substancialmente em vigor, nas datas dos balanços.

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

a.) Regime Especial de Tributação (RET)

Aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo artigo 1 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

O imposto do RET é calculado com base na alíquota de 4% sobre a receita de incorporação e venda de imóveis, dividindo-se em 1,71% como COFINS; 0,37% como PIS; 1,26% como IRPJ e 0,66% com CSLL.

b.) Impostos correntes (lucro presumido)

As receitas financeiras não vinculadas a incorporação imobiliária são tributadas com base no Lucro Presumido; assim o imposto de renda e contribuição social são calculados, respectivamente sobre às alíquotas de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 mil para imposto de renda, e de 9% para contribuição social.

c.) Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante, de acordo com o CPC26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis.

Os Impostos diferidos passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Empresa espera, no final de cada período de relatório liquidar o valor contábil desses passivos.

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

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

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

3.13. Ajuste a valor presente – de ativos e passivos

A Empresa e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando estas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, 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, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Empresa é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

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 estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“Teste de impairment”)

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

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

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

A Empresa não registrou provisão ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

3.15. 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 17) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018. O Grupo não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas estrangeiras	1º de janeiro de 2018

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS.

Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Administração da Empresa ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pelo CPC 47 e CPC 48 que detalhamos a seguir:

IFRS 15 / CPC 47 - Receita de contrato com cliente

O IFRS 15 – Receita de contratos com clientes traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle do bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 “Contratos de Construção”, IAS 18 – “Receitas” e correspondentes interpretações.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 – Receita de contratos com clientes, novo pronunciamento contábil que trata de reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Empresa reconhece atualmente a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita como base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicando da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileira.

O OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas no CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018 o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento, e não mais ao longo da construção. O CPC, ainda não se manifestou sobre o entendimento do IFRIC IC, portanto, existem incertezas sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos retrospectivos correspondentes, se aplicável. Consequentemente, não foi possível também avaliar os possíveis efeitos do IFRS 9 nas entidades de incorporação Imobiliária.

IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos financeiros

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros:

Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge.

A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47), em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, a Empresa não pode estimar os efeitos da adoção dessa norma.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado	
	2017	2016
Banco conta movimento	265	100
Aplicações financeiras ⁽ⁱ⁾	360	-
	<u>625</u>	<u>100</u>

O saldo de caixa e bancos compreendem os depósitos em conta corrente disponíveis para uso imediato e os referidos saldos decorrem da estratégia e do fluxo normal das operações do Grupo.

O Grupo Mérito considera como 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.

Esses investimentos são feitos em fundos administrados por instituições financeiras classificadas como primeira linha e com baixo risco de crédito por agências de ratings internacionais.

Todas as aplicações financeiras, independentemente de sua categoria, podem ser resgatadas sem perda de rendimentos, sem restrição e de forma imediata.

Os investimentos em rendas variáveis são compostos por compras de ações no mercado de capitais e integralizadas em um fundo de investimento e demonstrados ao custo de aquisição, e trazido ao seu valor de face, que é equivalente ao seu valor justo, até a data do balanço de acordo com as cotações de mercado.

(i) Aplicações financeiras com renda fixa e liquidez imediata e vinculados a taxas pré-fixadas, com rentabilidade baseada na variação média entre 99% e 101% do índice do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI"), com média de remuneração de 9,9% e carência inferior a 90 dias.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

6. Contas a receber de clientes

O contas a receber de clientes estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2017	2016
Contas a receber de clientes	53.231	-
Ajuste a valor presente dos recebíveis (AVP) ⁽ⁱ⁾	(123)	-
Provisão para distratos	(313)	-
	<u>52.795</u>	<u>-</u>
Circulante	14.126	-
Não Circulante	38.669	-

- (i) As contas a receber dos lotes não concluídos e concluídos da subsidiária Colcap foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 3.13. A taxa praticada pela sua controlada foi na média, 5% para o exercício de 2017, líquida dos efeitos de inflação.

A Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, por estar garantida por contrato de compra e vendas dos empreendimentos imobiliários. Por este motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

7. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar, ainda em processo de construção, estão demonstrados conforme a seguir:

	Consolidado	
	2017	2016
Imóveis a comercializar – Colcap	14.369	-
Imóveis a comercializar – Maxcasa XXVIII	10.453	-
Imóveis a comercializar – MTO Reluma	8.143	-
	<u>32.965</u>	<u>-</u>

8. Adiantamento a fornecedores

	Consolidado	
	2017	2016
Adiantamento para aquisição de terreno ⁽ⁱ⁾	2.947	-
Adiantamentos diversos	958	-
	<u>3.905</u>	<u>-</u>

- (i) Trata-se do adiantamento efetuado pela controlada MTO Campinas para futura aquisição de terreno.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

9. Partes relacionadas

As informações a seguir apresentam maiores detalhes sobre as transações e o valor total das operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas para o exercício social correspondente.

	Controladora		Consolidado	
	2017		2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Operações com empresas do Grupo				
Maxcasa XXVIII	2.060	-	-	-
Dividendos a receber	1	-	-	-
	<u>2.061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Operações com ex-Controladores				
Nova Colorado S/A	-	-	-	1.899
Maxcasa S/A	-	-	-	34
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.933</u>
	<u>2.061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.933</u>

10. Investimentos e Intangível, líquido

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando como base as informações contábeis das investidas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme a seguir:

(a) Composição dos investimentos

Controladas	2017
Colcap Participações Ltda.	32.859
MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	8.988
Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.212
MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.	2.998
MTO Engenharia e Construção Ltda.	27
MTO Laterza Boituva SPE Ltda.	(1)
Total investimento	<u>52.083</u>

MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

(b) Movimento dos investimentos

	Controladora						Total
	Colcap	MTO Reluma	Maxcasa XXVIII	MTO Samambaia	MTO Engenharia	MTO Laterza	
Saldos em 31 de dezembro de 2016	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de investimento	-	-	-	6.000	27	250	6.277
(-) Saldo de investimento a integralizar	-	-	-	(3.000)	-	(250)	(3.250)
Investimento via aporte de capital	-	5.484	4.323	-	-	-	9.807
Aquisição de investimento	23.250	2.926	-	-	-	-	26.176
Mais valia na participação de adquirida (i)	9.794	-	-	-	-	-	9.794
Ganho em compra vantajosa	-	-	4.321	-	-	-	4.321
Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas	-	945	(1.912)	-	-	-	(967)
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(73)	-	(73)
Perda com dividendos desproporcional	-	-	-	-	(50)	-	(50)
Resultado de equivalência patrimonial	(185)	(367)	480	(2)	123	(1)	48
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>32.859</u>	<u>8.988</u>	<u>7.212</u>	<u>2.998</u>	<u>27</u>	<u>(1)</u>	<u>52.083</u>

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

- (i) Em novembro de 2017, a Empresa adquiriu o controle da Colcap mediante a aquisição da participação de 51,39%, sem efetuar a avaliação de mercado de ativos e passivos na data de aquisição. Entretanto, para fins de consolidação do investimento, foram utilizados laudos técnicos das obras (Colagarto, Colestancia e Colmaçari) em andamento da Colcap, correspondente a uma mais valia no valor de R\$ 9.794, reclassificado para a rubrica do Intangível no consolidado. De acordo com o CPC 15 - Combinação de negócios, item 45, transcrito abaixo, a Empresa possui um período de mensuração para apresentar o PPA (Purchase Price Allocation) contendo a avaliação do valor justo da investida adquirida a partir da data de aquisição:

Quando a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta ao término do período de reporte em que a combinação ocorrer, o adquirente deve, em suas demonstrações contábeis, reportar os valores provisórios para os itens cuja contabilização estiver incompleta. Durante o período de mensuração, o adquirente deve ajustar retrospectivamente os valores provisórios reconhecidos na data da aquisição para refletir qualquer nova informação obtida relativa a fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, a qual, se conhecida naquela data, teria afetado a mensuração dos valores reconhecidos. Durante o período de mensuração, o adquirente também deve reconhecer adicionalmente ativos ou passivos, quando nova informação for obtida acerca de fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, a qual, se conhecida naquela data, teria resultado no reconhecimento desses ativos e passivos naquela data. O período de mensuração termina assim que o adquirente obtiver as informações que buscava sobre fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, ou quando ele concluir que mais informações não podem ser obtidas. Contudo, o período de mensuração não pode exceder a um ano da data da aquisição.

(c) Contexto operacional das investidas

Colcap Participações Ltda.

A Colcap Participações Ltda. ("Colcap" ou "Empresa") é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160 – Cj 21, Itaim Bibi, cujo objeto social é a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades, sendo, ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, controladora de 99,99% do capital das empresas Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colagarto"), Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colestância") e Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colmaçari"), empresas com a mesma atividade preponderante da controladora Colcap (Nota 1.1.2).

MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“MTO Reluma” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em Santo André, Estado de São Paulo, à Avenida Estados Unidos, 92, Parque das nações, cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Maxcaxa XXVIII” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160 – Cj 21, Itaim Bibi, cujo objeto social é a incorporação de empreendimentos imobiliários, e incorpora um empreendimento imobiliário residencial para venda em fase de construção e vendas situado na Rua Castro Alves, 81,83 e 85, Santos, SP.

MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.

A MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. (“MTO Samambaia” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160 – Cj 21, Itaim Bibi, cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

MTO Engenharia e Construção Ltda.

A MTO Engenharia e Construção Ltda. (“MTO Engenharia” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160 – Cj 21, Itaim Bibi, cuja atividade preponderante é a prestação de serviços de construção de edifícios, prestação de serviços especializados para construção civil, incorporação de empreendimento imobiliário, e demais serviços auxiliares de voltados a engenharia civil.

MTO Laterza Boituva SPE Ltda.

A MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (“MTO Laterza” ou “Empresa”) é uma sociedade empresarial do tipo limitada com capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Horácio Lafer, 160 – Cj 21, Itaim Bibi, cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

(d) Informações sobre as empresas investidas

	Colcap	MTO Reluma	Maxcasa XXVIII
	2017	2017	2017
Participação	51,39%	97,60%	90,00%
Ativo	71.017	11.635	12.787
Passivo	26.134	2.426	4.774
Patrimônio líquido	44.883	9.209	8.013
Lucro/(prejuízo) do exercício	(359)	(350)	458
	MTO Samambaia	MTO Engenharia	MTO Laterza
	2017	2017	2017
Participação	99,99%	90,00%	50,00%
Ativo	2.998	53	-
Passivo	-	23	1
Patrimônio líquido	2.998	30	(1)
Lucro/(prejuízo) do exercício	(2)	137	(1)

(e) Conta a pagar por aquisição

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Empresa celebrou um Instrumento Particular de Compra e Venda de quotas ("Contrato") com os detentores da totalidade do capital social da Colcap Participações Ltda. ("Colcap") para aquisição do controle de 51,39% das quotas da Colcap pelo montante total de R\$ 23.250, sendo a parcela de R\$ 15.000 paga no ato da aquisição, e a parcela residual de R\$ 8.250 paga no mês subsequente ao de encerramento dessas demonstrações (Nota 1.1.2).

11. Parceiros em empreendimentos

Tratam-se das contas a pagar decorrentes da aquisição de imóveis adquiridos com parceiros de negócios para realização dos projetos imobiliários. Os valores são amortizados na medida em que há o efetivo avanço das receitas dos empreendimentos.

Segue os detalhamentos dos valores e cronogramas de realização dos repasses:

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

(a) Composição da dívida

	Consolidado	
	2017	2016
Colagarto Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.746	-
Colestância Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.035	-
Colmaçari Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.520	-
(-) Ajuste a valor presente	(4.125)	-
	<u>19.176</u>	<u>-</u>
Circulante	3.307	-
Não Circulante	15.869	-

(b) Cronograma de repasses

Vencimento das parcelas	31/12/2017	
	Consolidado	
	Valor Total	%
2018	3.307	17,25%
2019	2.473	12,90%
2020	2.765	14,42%
2021 em diante	10.631	55,43%
	<u>15.869</u>	<u>82,75%</u>
	<u>19.176</u>	<u>100,00%</u>

12. Obrigações tributárias e passivo diferido

	Consolidado	
	2017	2016
Impostos correntes		
Imposto de renda e contribuição social	85	-
PIS e Cofins sobre o faturamento	69	-
Impostos retidos de terceiros	70	-
Impostos diferidos		
Imposto de renda e contribuição social (nota 20)	6.356	-
PIS e Cofins sobre o faturamento	1.810	-
	<u>8.390</u>	<u>-</u>
Circulante	222	-
Não Circulante	8.168	-

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

13. Outras contas a pagar

	Consolidado	
	2017	2016
Distratos a pagar	95	-
Cauções	9	-
Outras contas a pagar	1	-
	<u>105</u>	<u>-</u>

14. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.3, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Na aquisição de terrenos, a Empresa realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerado o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descrita na Nota Explicativa nº 3.3:

	Consolidado	
	2017	2016
Adiantamento de clientes	2.021	-
Permuta física	3.117	-
	<u>5.138</u>	<u>-</u>

15. Provisão para contingência

As provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Com suporte da opinião de seus assessores jurídicos, foram constituídas provisões para cobertura das prováveis perdas relacionadas a essas demandas, conforme demonstrado abaixo:

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	Consolidado	
	2017	2016
Causas cíveis	790	-
	790	-

A movimentação consolidada das provisões para demandas judiciais e administrativas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 é apresentada conforme a seguir:

(+) Adição por aquisição	866
(+) Adição	137
(-) Baixa	(213)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	790

Além dos casos classificados como prováveis, a Empresa e suas controladas possuíam outros processos de natureza possível, cuja probabilidade de perda é considerada pelos administradores e seus assessores jurídicos como possível, e para as quais, portanto, não são constituídas provisões. Os valores totais em discussão são os seguintes:

	Consolidado	
	2017	2016
Causas Cíveis	142	-
	142	-

16. Patrimônio Líquido

Capital Social

A composição do capital social da Empresa em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 48.000 divididos em 48.000.000 (quarenta e oito milhões) ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma, sendo o saldo R\$ 33.600 integralizados, e a parcela residual de R\$ 14.400 a integralizar.

Reserva de lucros

Os lucros apurados ao final de cada exercício, após a dedução dos impostos devidos, poderão ser distribuídos entre os sócios-quotistas na proporção a ser determinada na reunião conjunta dos sócios, mediante crédito em conta particular de cada sócio quotista, ou poderão permanecer na conta de Reserva de lucros.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

17. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2017	2016
Receita bruta		
Vendas de imóveis	5.235	-
Ajuste a valor presente	18	-
Prestação de serviços	165	-
	<u>5.418</u>	<u>-</u>
Deduções		
(-) Cancelamentos e abatimentos	(1.547)	-
(-) Impostos sobre as vendas	(58)	-
Receita líquida	<u>3.813</u>	<u>-</u>

18. Gastos por natureza

As informações de resultado são apresentadas por função. A seguir, está demonstrado o detalhamento dos gastos por natureza:

	Consolidado	
	2017	2016
Custo com imóveis	(3.379)	-
Ganho/(perda) em alienação de imobilizado	(786)	-
Despesas administrativas	(468)	-
Despesas com vendas	(58)	-
Despesa com pessoal	(29)	-
Despesas tributárias	(48)	-
Depreciação e amortização	(1)	-
Outros ganhos com investimentos (nota 10)	6.985	-
Perda com dividendos desproporcional (nota 10)	(50)	-
Outras receitas/despesas	1.178	-
Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas	76	-
	<u>10.550</u>	<u>-</u>
Custos	(3.379)	-
Despesas gerais e administrativas	(547)	-
Despesas com vendas	(58)	-
Despesas com contingências	76	-
Outras receitas e despesas	14.458	-
	<u>10.550</u>	<u>-</u>

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

19. Receitas e despesas financeiras

	Consolidado	
	2017	2016
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação	42	-
Juros ativos	222	-
	<u>264</u>	<u>-</u>
Despesas financeiras		
Descontos concedidos	(20)	-
Despesas bancárias	(21)	-
Juros e multas	(567)	-
	<u>(608)</u>	<u>-</u>
	<u>(344)</u>	<u>-</u>

20. Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 31 de dezembro de 2016 a despesa com impostos calculados está demonstrada, conforme segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Regime especial de tributação (RET) - corrente		
Imposto de renda corrente	(4)	-
Contribuição social corrente	(2)	-
	<u>(6)</u>	<u>-</u>
Lucro presumido - corrente		
Imposto de renda corrente	(16)	-
Contribuição social corrente	(10)	-
	<u>(26)</u>	<u>-</u>
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	<u>(32)</u>	<u>-</u>
Regime especial de tributação (RET) - diferido		
Imposto de renda diferido	(7)	-
Contribuição social diferida	(5)	-
	<u>(12)</u>	<u>-</u>
Lucro presumido - diferido		
Imposto de renda diferido	(22)	-
Contribuição social diferida	(14)	-
	<u>(36)</u>	<u>-</u>
Ganho na aquisição de participação societária - diferido		
Imposto de renda diferido	(3.529)	-
Contribuição social diferida	(1.270)	-
	<u>(4.799)</u>	<u>-</u>
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	<u>(4.847)</u>	<u>-</u>
Total da despesa de imposto de renda e contribuição do período	<u>(4.879)</u>	<u>-</u>

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Em 31 de dezembro de 2017, a posição líquida do ativo (passivo) fiscal diferido é como segue:

	Consolidado	
	2017	2016
Ativos		
Adiantamento de clientes	(10)	-
Ativos contabilizados	(10)	-
Passivos		
Deságio na aquisição de investimento (Nota 10).	4.799	-
Contas a receber	1.549	-
Passivos contabilizados	6.348	-
Ativo (passivo) fiscal diferido, líquido	(6.358)	-

21. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros utilizados pela Empresa restringem-se a caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, créditos e débitos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, consórcios a pagar e fornecedores, negociados em condições normais de mercado e reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, ativos, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência deste, com valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, aproximam-se substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2017 a empresa não mantém qualquer contrato em aberto envolvendo operações com derivativos.

Valor justo dos ativos e passivos financeiros:

A comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros consolidado, apresentados nas demonstrações contábeis, está demonstrada a seguir:

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	2017	
	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	625	625
Clientes	52.918	52.795
	<u>53.543</u>	<u>53.420</u>
Passivos financeiros		
Parceiros em empreendimentos	23.301	19.176
Adiantamento de clientes	5.138	5.138
Fornecedores	685	685
Contas a pagar com partes relacionadas	34	34
	<u>29.158</u>	<u>25.033</u>

Os valores justos de caixa e equivalentes de caixa é próximo do valor do custo amortizado utilizado para registro das aplicações financeiras, e foram apurados com preços cotados em mercados ativos para operações similares, enquadrando-se no nível 2 da hierarquia de valor justo junto com os demais ativos e passivos financeiros da Empresa e suas controladas. Não há instrumentos financeiros mensurados a valor justo no nível 3 de hierarquia.

O valor justo da dívida foi calculado a partir do preço atual de cada instrumento de dívida do Grupo Mérito, de tal forma que sua reposição permita a Empresa e suas controladas as mesmas características de fluxos de caixas e prazos remanescentes da operação original.

Instrumentos financeiros por categoria:

A composição por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros do Grupo Mérito, apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	31/12/2017		
	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Empréstimos e recebíveis	Total
Ativos, conforme balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	360	265	625
Clientes	-	52.795	52.795
Partes relacionadas	-	-	-
	<u>360</u>	<u>53.060</u>	<u>53.420</u>
Passivo, conforme balanço patrimonial		Outros passivos financeiros	Total
Parceiros em empreendimentos	-	19.176	19.176
Adiantamento de clientes	-	5.138	5.138
Fornecedores	-	685	685
Contas a pagar com partes relacionadas	-	34	34
	<u>-</u>	<u>25.033</u>	<u>25.033</u>

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos riscos de mercado. Os preços de mercado englobam dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de crédito.

Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de taxas de juros incluem financiamentos a pagar e aplicações financeiras.

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A exposição da Empresa ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Empresa sujeitas a taxas de juros variáveis.

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e em depósitos, equivalentes de caixa e aplicações financeiras em bancos e instituições financeiras e outros instrumentos financeiros. Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Sensibilidade a taxas de juros

A seguir é apresentado o quadro do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, elaborados de acordo com a instrução CVM nº 475/2008, a fim de demonstrar os ganhos e perdas dos principais ativos financeiros, considerando um cenário provável de taxa de juros (Cenário I), com aumento da taxa de juros de 25% (Cenário II) e aumento da taxa de 50% (Cenário III). Esse estudo tem como cenário provável a taxa do CDI em 6,86% a.a., com base na curva futura de juros desenhada na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), a taxa média em 31 de dezembro de 2017 é de 10,76% a.a., impactando as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes, sobre a TJLP (SELIC), o cenário considerado provável em 31 de dezembro de 2017 é de 7% a.a. conforme BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações ou dedutibilidade dos encargos. Essa análise foi efetuada com base nas diretrizes da Instrução CVM nº 475/08.

Operação	Exposição	Risco	Ganho / (perda) potencial	Taxa provável	Cenário Provável - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 25% - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 50% - CDI/SELIC
Aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa (nota 6)	360	CDI Total Ativo	Ganho	6,86%	25	19	12
					25	19	12
Impacto total no resultado					25	19	12

Essa análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros do Grupo Mérito, considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes, mostrando os possíveis impactos no resultado do Grupo. Tais valores, quando de sua liquidação poderão ser diferentes dos demonstrados acima.

Gestão do capital social

O capital social inclui somente quotas.

O objetivo principal da administração de capital da Empresa é assegurar que este mantenha uma classificação de crédito forte, dar continuidade ao negócio, oferecer boas condições para seus colaboradores, partes interessadas e um retorno satisfatório para os sócios quotistas.

A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode ajustar o pagamento de dividendos aos quotistas, devolver o capital a eles, ou emitir novas quotas.

Hierarquia do valor justo

A interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado.

Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Consequentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Existem três tipos de níveis para classificação do Valor Justo referente a instrumentos financeiros, a hierarquia que fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo referente a ativo ou passivo financeiro. A classificação dos Níveis Hierárquicos pode ser apresentada conforme exposto abaixo:

- Nível 1 - Dados provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) de forma que seja possível acessar diariamente inclusive na data da mensuração do valor justo.
- Nível 2 - Dados diferentes dos provenientes de mercado ativo (preço cotado não ajustado) incluídos no Nível 1, extraído de modelo de precificação baseado em dados observáveis de mercado.
- Nível 3 - Dados extraídos de modelo de precificação baseado em dados não observáveis de mercado.

Em 31 de dezembro de 2017, o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros são como segue:

	Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras (classificadas como equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários)	-	360	-

Operações com instrumentos derivativos

A Empresa não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2017 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.

22. Seguros

A Empresa mantém seguros para determinados ativos, sendo a cobertura considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.