

## **MÉRITO REALTY LTDA.**

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes 31 de  
dezembro de 2018

## **MÉRITO REALTY LTDA.**

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

### **Índice**

|                                                                             |         |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis..... | 03      |
| Balanços patrimoniais .....                                                 | 07      |
| Demonstração dos resultados do exercício e abrangente .....                 | 08 e 09 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....                        | 10      |
| Demonstração dos fluxos de caixa.....                                       | 11      |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis .....                         | 12      |

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

Aos  
Quotistas e Administradores da  
**Mérito Realty Ltda.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Mérito Realty Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Mérito Realty Ltda. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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 dos auditores 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 (CFC) 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 - reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 03, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Outros assuntos - demonstrações contábeis do exercício anterior examinadas por outro auditor independente**

As demonstrações contábeis da Mérito Realty Ltda., individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria em 06 de novembro de 2018 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Em virtude dos ajustes descritos na Nota Explicativa nº 02, às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas foram alteradas em determinados saldos no balanço patrimonial e nas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, individuais e consolidados, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 apresentados para fins de comparação. Como parte de nossos exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2018, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 02 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Em nossa opinião, os referidos ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar nem aplicar nenhum outro procedimento sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Mérito Realty Ltda. referente a 31 de dezembro de 2017, e, portanto, não expressamos opinião nem nenhuma forma de asseguarção sobre as referidas demonstrações contábeis tomados em conjunto.

### **Responsabilidade 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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.

## **Responsabilidade 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 manterem 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 empresas 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.

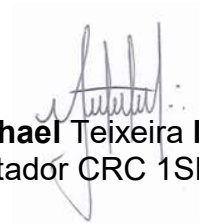
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito entre outros aspectos do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de abril de 2019.

**Pemom Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP 031.056/O-2



**Emerson Fabri**  
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



**Raphael Teixeira Maciel**  
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

## MÉRITO REALTY LTDA.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017

(Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

|                               |       | Controladora   |               | Consolidado    |               |
|-------------------------------|-------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                               | Notas | 31/12/2018     | 31/12/2017    | 31/12/2018     | 31/12/2017    |
| <b>Ativo circulante</b>       |       |                |               |                |               |
| Caixa e equivalente de caixa  | 6     | 761            | 169           | 7.737          | 625           |
| Títulos e valores mobiliários | 6     | -              | -             | 4.741          | -             |
| Contas a receber de clientes  | 7     | -              | -             | 44.802         | 14.126        |
| Imóveis a comercializar       | 8     | -              | -             | 154.605        | 37.229        |
| Adiantamento a fornecedores   | 9     | -              | -             | 6.012          | 3.905         |
| Despesas antecipadas          |       | -              | -             | 576            | 42            |
| Impostos a recuperar          |       | 9              | -             | 1.511          | 17            |
| Outros créditos               |       | -              | -             | 623            | 17            |
|                               |       | <b>770</b>     | <b>169</b>    | <b>220.607</b> | <b>55.961</b> |
| <b>Não Circulante</b>         |       |                |               |                |               |
| Títulos e valores mobiliários | 6     | -              | -             | 56.094         | -             |
| Contas a receber de clientes  | 7     | -              | -             | 338.315        | 38.669        |
| Depósitos judiciais           | 16    | -              | -             | 220            | 222           |
| Partes relacionadas           | 10    | 6.626          | 2.061         | 19             | -             |
| Outros créditos               |       | 5.800          | 677           | 5.817          | 677           |
|                               |       | <b>12.426</b>  | <b>2.738</b>  | <b>400.465</b> | <b>39.568</b> |
| Investimentos                 | 11    | 117.545        | 46.553        | -              | -             |
| Imobilizado líquido           |       | -              | -             | 783            | 26            |
|                               |       | <b>117.545</b> | <b>46.553</b> | <b>783</b>     | <b>26</b>     |
| <b>Total do Ativo</b>         |       | <b>130.741</b> | <b>49.460</b> | <b>621.855</b> | <b>95.555</b> |

|                                                     |       | Controladora   |               | Consolidado    |               |
|-----------------------------------------------------|-------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                     | Notas | 31/12/2018     | 31/12/2017    | 31/12/2018     | 31/12/2017    |
| <b>Passivo circulante</b>                           |       |                |               |                |               |
| Empréstimos e financiamentos                        | 11    | -              | -             | 13.251         | -             |
| Parceiros em empreendimentos                        | 12    | -              | -             | 31.806         | 3.307         |
| Fornecedores                                        |       | 52             | -             | 2.906          | 685           |
| Obrigações tributárias                              | 13    | 3              | 2             | 1.084          | 222           |
| Obrigações trabalhistas                             |       | 49             | -             | 601            | 87            |
| Dividendos a pagar                                  |       | -              | -             | 92.769         | -             |
| Outras contas a pagar                               | 14    | -              | -             | 35.589         | 105           |
| Adiantamento de clientes                            | 15    | -              | -             | 5.918          | 5.138         |
| Contas a pagar por aquisição                        |       | -              | 8.250         | -              | -             |
|                                                     |       | <b>104</b>     | <b>8.252</b>  | <b>183.924</b> | <b>9.544</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                               |       |                |               |                |               |
| Empréstimos e financiamentos                        | 11    | -              | -             | 115.284        | -             |
| Parceiros em empreendimentos                        | 12    | -              | -             | 135.781        | 15.869        |
| Contas a pagar com partes relacionadas              | 10    | 1.480          | -             | 34             | 1.933         |
| Provisão para contingências                         | 16    | -              | -             | 3.797          | 790           |
| Passivo diferido                                    | 13    | 7.025          | 1.521         | 39.470         | 4.890         |
|                                                     |       | <b>8.505</b>   | <b>1.521</b>  | <b>294.366</b> | <b>23.482</b> |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                           |       |                |               |                |               |
|                                                     | 17    |                |               |                |               |
| Capital social                                      |       | 104.000        | 33.600        | 104.000        | 33.600        |
| Lucros acumulados                                   |       | 19.124         | 7.857         | 19.124         | 7.857         |
| Transações de capital                               |       | (992)          | (1.770)       | (992)          | (1.770)       |
|                                                     |       | <b>122.132</b> | <b>39.687</b> | <b>122.132</b> | <b>39.687</b> |
| <b>Participação de Acionistas não controladores</b> |       |                |               |                |               |
|                                                     |       | -              | -             | 21.433         | 22.842        |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>        |       | <b>130.741</b> | <b>49.460</b> | <b>621.855</b> | <b>95.555</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

# MÉRITO REALTY LTDA.

## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

|                                                                                |       | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                | Notas | 2018          | 2017          | 2018          | 2017          |
| Receita líquida                                                                | 18    | -             | -             | 46.712        | 3.430         |
| Custos                                                                         | 19    | -             | -             | (31.710)      | (1.727)       |
| <b>Lucro bruto</b>                                                             |       | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>15.002</b> | <b>1.703</b>  |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                        |       |               |               |               |               |
| Despesas gerais e administrativas                                              | 19    | (487)         | (10)          | (6.562)       | (547)         |
| Despesas com vendas                                                            | 19    | (15)          | -             | (470)         | (58)          |
| Despesas com contingências                                                     | 19    | -             | -             | (2.486)       | 76            |
| Resultado de equivalência patrimonial                                          | 11    | 15.777        | 1.317         | -             | -             |
| Outras receitas e despesas                                                     | 19    | 9.856         | 9.946         | 26.028        | 10.339        |
| <b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos</b> |       | <b>25.131</b> | <b>11.253</b> | <b>31.512</b> | <b>11.513</b> |
| Receitas financeiras                                                           | 20    | 42            | 10            | 13.258        | 264           |
| Despesas financeiras                                                           | 20    | (3)           | (6)           | (1.188)       | (608)         |
| <b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>                                 |       | <b>39</b>     | <b>4</b>      | <b>12.070</b> | <b>(344)</b>  |
| <b>Resultado antes dos impostos</b>                                            |       | <b>25.170</b> | <b>11.257</b> | <b>43.582</b> | <b>11.169</b> |
| Imposto de renda e contribuição social - corrente                              | 21    | -             | (2)           | (24)          | (32)          |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido                              | 21    | (2.548)       | (3.398)       | (9.825)       | (3.446)       |
| <b>Resultado do exercício</b>                                                  |       | <b>22.622</b> | <b>7.857</b>  | <b>33.733</b> | <b>7.691</b>  |
| <b>Atribuíveis a</b>                                                           |       |               |               |               |               |
| Controladores                                                                  |       |               |               | 22.622        | 7.857         |
| Não Controladores                                                              |       |               |               | 11.111        | (166)         |
|                                                                                |       |               |               | <b>33.733</b> | <b>7.691</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas



## MÉRITO REALTY LTDA.

### DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

|                                   | Controladora  |              | Consolidado   |              |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                   | 2018          | 2017         | 2018          | 2017         |
| <b>Resultado do exercício</b>     | <b>22.622</b> | <b>7.857</b> | <b>33.733</b> | <b>7.691</b> |
| Outros resultados abrangentes     | -             | -            | -             | -            |
| <b>Resultado abrangente total</b> | <b>22.622</b> | <b>7.857</b> | <b>33.733</b> | <b>7.691</b> |
| <b>Atribuíveis a</b>              |               |              |               |              |
| Controladores                     |               |              | 22.622        | 7.857        |
| Não Controladores                 |               |              | 11.111        | (166)        |
|                                   |               |              | <b>33.733</b> | <b>7.691</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

## MÉRITO REALTY LTDA.

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

|                                                                               | Atribuído aos acionistas controladores |                        |                                |                                                             |                    |                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------|
|                                                                               | Capital social                         | Capital a integralizar | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Transações entre acionista sobre mudança de participação em | Total controladora | Participação de não controladores | Total    |
| Saldo em 31 de dezembro de 2016                                               | 100                                    | -                      | -                              | -                                                           | 100                | -                                 | 100      |
| Aumento de capital social                                                     | 38.093                                 | -                      | -                              | -                                                           | 38.093             | -                                 | 38.093   |
| Aumento de capital social com ações (nota 10)                                 | 9.807                                  | -                      | -                              | -                                                           | 9.807              | -                                 | 9.807    |
| Saldo de capital a integralizar                                               | -                                      | (14.400)               | -                              | -                                                           | (14.400)           | -                                 | (14.400) |
| Lucro do exercício                                                            | -                                      | -                      | 7.857                          | -                                                           | 7.857              | (166)                             | 7.691    |
| Transferência para reserva de lucros                                          | -                                      | -                      | -                              | -                                                           | -                  | -                                 | -        |
| Lucro gerado internamente em transação de cessão de quotas inalcasa           | -                                      | -                      | -                              | (1.913)                                                     | (1.913)            | -                                 | (1.913)  |
| Deságio gerado em transação de capital em aquisição MTO Reluma                | -                                      | -                      | -                              | 143                                                         | 143                | -                                 | 143      |
| Variação de participação em investida                                         | -                                      | -                      | -                              | -                                                           | -                  | 23.008                            | 23.008   |
| Saldo em 31 de dezembro de 2017                                               | 48.000                                 | (14.400)               | 7.857                          | (1.770)                                                     | 39.687             | 22.842                            | 62.529   |
| Subscrição de capital social                                                  | 70.000                                 | (70.000)               | -                              | -                                                           | -                  | -                                 | -        |
| Integralização de capital social                                              | -                                      | 70.400                 | -                              | -                                                           | 70.400             | -                                 | 70.400   |
| Lucro do exercício                                                            | -                                      | -                      | 22.622                         | -                                                           | 22.622             | 11.111                            | 33.733   |
| Distribuição de dividendos                                                    | -                                      | -                      | (8.700)                        | -                                                           | (8.700)            | -                                 | (8.700)  |
| Ganho gerado internamente com transações de capital entre partes relacionadas | -                                      | -                      | -                              | 778                                                         | 778                | -                                 | 778      |
| Ajuste de adoção ao CPC 48 / IFRS 9 (nota explicativa 11.b)                   | -                                      | -                      | (2.655)                        | -                                                           | (2.655)            | -                                 | (2.655)  |
| Deságio gerado em transação de capital em aquisição MTO Reluma                | -                                      | -                      | -                              | -                                                           | -                  | -                                 | -        |
| Variação de participação em investida                                         | -                                      | -                      | -                              | -                                                           | -                  | (12.520)                          | (12.520) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018                                               | 118.000                                | (14.000)               | 19.124                         | (992)                                                       | 122.132            | 21.433                            | 143.565  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

# MÉRITO REALTY LTDA.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 (Valores expressos em Milhares de Reais - R\$)

|                                                                          | <b>Controladora</b> |                 | <b>Consolidado</b> |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                                                                          | <b>2018</b>         | <b>2017</b>     | <b>2018</b>        | <b>2017</b>     |
| <b>Das atividades operacionais</b>                                       |                     |                 |                    |                 |
| Lucro do período antes do imposto de renda e contribuição social         | 25.170              | 11.257          | 43.582             | 11.169          |
| <b>Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação</b>          |                     |                 |                    |                 |
| Depreciação e amortização                                                | -                   | -               | 94                 | 1               |
| Resultado de equivalência patrimonial (nota 10.b)                        | (15.777)            | (1.317)         | -                  | -               |
| Perdas com dividendos desproporcionais (nota 10.b)                       | (1.437)             | 50              | (1.592)            | 50              |
| Baixas do ativo imobilizado (nota 18)                                    | -                   | -               | -                  | 786             |
| Constituição de provisão para demandas judiciais (nota 18)               | -                   | -               | 2.486              | (76)            |
| Ajuste de valor presente de ativos e passivos                            | -                   | -               | 68                 | (18)            |
| Juros e variações monetárias sobre empréstimos financeiros               | -                   | -               | (5.366)            | -               |
| Outros ganhos/(perdas) com investimento (nota 10.b)                      | (7.495)             | (10.963)        | (25.030)           | (10.963)        |
| Venda e variação de participação a não controladores                     | -                   | -               | (12.520)           | 23.008          |
| <b>Aumento (redução) de ativos e passivos</b>                            |                     |                 |                    |                 |
| Clientes                                                                 | -                   | -               | (62.261)           | (4.605)         |
| Estoques                                                                 | -                   | -               | (29.176)           | (14.133)        |
| Adiantamentos                                                            | -                   | -               | (2.841)            | 1.339           |
| Despesas antecipadas                                                     | -                   | -               | (475)              | -               |
| Impostos a recuperar                                                     | (9)                 | -               | (1.400)            | (15)            |
| (Pagamentos) resgate de depósitos judiciais                              | -                   | -               | 8                  | (222)           |
| Fornecedores                                                             | 52                  | -               | 1.755              | 194             |
| Obrigações tributárias                                                   | 5.570               | -               | 549                | (44)            |
| Obrigações trabalhistas                                                  | 49                  | -               | 6.244              | (75)            |
| Parceiros em negócios                                                    | -                   | -               | 19.117             | (209)           |
| Operações com partes relacionadas                                        | (3.085)             | (2.061)         | (680)              | 1.046           |
| Provisão para contingências                                              | -                   | -               | 16                 | (215)           |
| Outros ativos e passivos                                                 | (5.123)             | 390             | 18.043             | 8.689           |
| <b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b> | <b>(2.085)</b>      | <b>(2.644)</b>  | <b>(49.379)</b>    | <b>15.707</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                    |                     |                 |                    |                 |
| Incorporação do caixa de empresa adquirida (nota 1.1.1 e 1.1.2)          | -                   | -               | 2.418              | 1.150           |
| Aquisições de participações em controladas e coligadas                   | (67.634)            | (29.720)        | (7.754)            | (48.172)        |
| Dividendos recebidos                                                     | 7.833               | -               | -                  | -               |
| Aquisições de ativo imobilizado                                          | -                   | -               | (651)              | (693)           |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>            | <b>(59.801)</b>     | <b>(29.720)</b> | <b>(5.987)</b>     | <b>(47.715)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                    |                     |                 |                    |                 |
| Deságio gerado em transação de capital (nota 10)                         | 778                 | (967)           | 778                | (967)           |
| Aumento de capital social com ações (nota 10)                            | -                   | 9.807           | -                  | 9.807           |
| Integralização de capital em dinheiro                                    | 70.400              | 23.693          | 70.400             | 23.693          |
| Distribuição de lucros                                                   | (8.700)             | -               | (8.700)            | -               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>            | <b>62.478</b>       | <b>32.533</b>   | <b>62.478</b>      | <b>32.533</b>   |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>        | <b>592</b>          | <b>169</b>      | <b>7.112</b>       | <b>525</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>                                     |                     |                 |                    |                 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                     | 169                 | -               | 625                | 100             |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                      | 761                 | 169             | 7.737              | 625             |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>        | <b>592</b>          | <b>169</b>      | <b>7.112</b>       | <b>525</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

## **1. Contexto operacional**

A Mérito Realty Ltda. (“Mérito Realty” ou “Empresa”) é uma sociedade limitada constituída em 29 de julho de 2016 e com sede social na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308, conjunto 71, 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 10 de abril de 2019.

### **1.1. Combinação de negócios**

#### **1.1.1. Aquisição da Nova Colorado S.A.**

Em 24 de maio de 2018 a Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Cipasa”) e a Mérito Realty firmaram o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças de ações de emissão da Nova Colorado S.A. (“Nova Colorado”).

A Nova Colorado tem por atividade preponderante a prospecção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados e a participação em outras sociedades.

Nessa data a Mérito Realty adquiriu 30.755.077 ações de titularidade da Cipasa, representativas de 67,45% do capital social da Nova Colorado pelo montante de R\$ 25.000. O valor de aquisição foi pago em duas parcelas, sendo a Parcela I de R\$ 7.000 e a Parcela II de R\$ 18.000.

Em 31 de agosto de 2018 a Mérito Realty passou a deter o controle da Nova Colorado. A Norstar e a Mérito Realty firmaram o quarto aditivo ao Acordo de Acionistas formalizando o ingresso da Mérito Realty e a retirada da Cipasa onde foi determinado que o Conselho de Administração será composto por até seis membros sendo que a Mérito Realty indicará 4 e a Norstar 2 membros. A Diretoria da Nova Colorado será composta por até 5 membros sendo que a Mérito Realty indicará 3 e a Norstar 2 membros.

O *PPA (Purchase Price Allocation)* contendo a avaliação do valor justo da Nova Colorado na data de aquisição apurou uma compra vantajosa no montante de R\$ 7.495. A avaliação do saldo de compra vantajosa foi feita com base na metodologia de “*Income approach*”.

Em 24 de maio de 2018 a Mérito Realty outorgou à Cipasa uma opção de recompra, irrevogável e irretratável pela qual a Cipasa poderá a seu exclusivo critério até o 36º mês contado de 24 de maio de 2018 exercer o direito de recompra das ações e direitos detidos pela Mérito Realty na Nova Colorado.

O preço de aquisição das ações firmado na Opção de Recompra será de R\$ 25.000 remunerados pela aplicação de juros fixos, compostos e pré-fixados de 2% a.m., incidentes desde 01 de junho de 2018 para a primeira parcela paga no montante de R\$ 7.000 e 31 de agosto de 2018 para a segunda parcela de R\$ 18.000 até a data do efetivo pagamento acrescido das novas ações que venham a ser subscritas e integralizadas pela Mérito Realty na Nova Colorado, incluindo também eventuais aportes ou adiantamentos para futuros aumento de capital, deduzindo-se de todos os dividendos, distribuições e retornos de capital eventualmente recebidos pela Mérito Realty no período, cujos valores serão igualmente corrigidos desde a data de cada aporte ou recebimento pela Mérito Realty até a data de pagamento do preço de aquisição relativo à Opção de Recompra pela aplicação de juros fixos, compostos e pré-fixados de 2% a.m.

Até a presente data a Cipasa não manifestou interesse em exercer a opção de compra da totalidade das ações, cujo valor atualizado é de R\$ 40.000 aproximadamente.

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

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 agosto de 2018 está demonstrado a seguir:

|                                             | Valor contábil | Ajustes         |     | Valor justo    | Valor justo proporcional |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|-----|----------------|--------------------------|
| <b>Ativo</b>                                |                |                 |     |                |                          |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 8.129          | -               |     | 8.129          | 5.483                    |
| Imóveis a comercializar                     | 8.445          | (8.371)         | (a) | 74             | 50                       |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 22.929         | -               |     | 22.929         | 15.466                   |
| Outros créditos                             | 54.782         | -               |     | 54.782         | 36.950                   |
| Investimentos                               | 208.618        | (19.619)        | (b) | 188.999        | 127.480                  |
| Imobilizado                                 | 170            | -               |     | 170            | 115                      |
| <b>Total do ativo</b>                       | <b>303.073</b> | <b>(27.990)</b> |     | <b>275.083</b> | <b>185.544</b>           |
| <b>Passivo</b>                              |                |                 |     |                |                          |
| Fornecedores                                | 106            | -               |     | 106            | 71                       |
| Obrigações fiscais e trabalhistas           | 826            | -               |     | 826            | 557                      |
| Dividendos a pagar                          | 92.769         | -               |     | 92.769         | 62.572                   |
| Debêntures a pagar                          | 133.152        | -               |     | 133.152        | 89.812                   |
| Contas a pagar                              | 57             | -               |     | 57             | 37                       |
| <b>Total do passivo</b>                     | <b>226.910</b> | <b>-</b>        |     | <b>226.910</b> | <b>153.049</b>           |
| <b>Acervo líquido adquirido</b>             | <b>76.163</b>  | <b>(27.990)</b> |     | <b>48.173</b>  | <b>32.495</b>            |

(a) Encargos financeiros incorridos para construção de obras;

(b) Valor justo apurado pelo método "Income approach".

### 1.1.2. Aquisição da Colcap Participações Ltda.

Em 17 de novembro de 2017 a controlada Mérito Realty adquiriu 51,39% das quotas da empresa Colcap Participações Ltda. ("Colcap") pelo montante de R\$ 23.250 passando a ser controladora. Para fins de consolidação do investimento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram utilizados laudos técnicos das obras (Colagarto, Colestância 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.

O PPA (*Purchase Price Allocation*) contendo a avaliação do valor justo da Colcap na data de aquisição foi realizado em 07 de dezembro de 2018 dentro do período de mensuração determinado pelo CPC 15 (R1) - Combinação de negócios. A avaliação do valor justo apurou uma mais valia no valor de R\$ 5.674 e se fez necessária a reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, conforme Nota Explicativa nº 2. A avaliação do saldo de compra vantajosa foi feita com base na metodologia de "*Income approach*".

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

---

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 17 de novembro de 2017 está demonstrado a seguir:

|                                 | Valor contábil | Ajustes       | Valor justo   |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Ativo</b>                    |                |               |               |
| Caixa e equivalentes de caixa   | 10             | -             | 10            |
| Outros créditos                 | 8.500          | -             | 8.500         |
| Investimentos                   | 37.030         | 10.738        | 47.768        |
| <b>Total do ativo</b>           | <b>45.540</b>  | <b>10.738</b> | <b>56.278</b> |
| <b>Passivo</b>                  |                |               |               |
| <b>Total do passivo</b>         | -              | -             | -             |
| <b>Acervo líquido adquirido</b> | <b>45.540</b>  | <b>10.738</b> | <b>56.278</b> |

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 2018 a Colcap possuía 99,99% do capital social das subsidiárias:

- Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Colaru 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda..

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

### 2. Reapresentação das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2017

|                                 | Controladora                               |                |                              | Consolidado                                |                  |                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------|------------------------------|
|                                 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes        | Reapresentação<br>31/12/2017 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes          | Reapresentação<br>31/12/2017 |
| <b>Ativo</b>                    |                                            |                |                              |                                            |                  |                              |
| Demais itens não reapresentados | 2.907                                      | -              | 2.907                        | 58.326                                     | -                | 58.326                       |
| Imóveis a comercializar         | -                                          | -              | -                            | 32.965                                     | 4.264 (ii) (iii) | 37.229                       |
| Investimentos                   | 52.083                                     | (5.530)        | 46.553                       | -                                          | -                | -                            |
| Intangível líquido              | -                                          | -              | -                            | 9.794                                      | (9.794) (i)      | -                            |
| <b>Total do ativo</b>           | <b>54.990</b>                              | <b>(5.530)</b> | <b>49.460</b>                | <b>101.085</b>                             | <b>(5.530)</b>   | <b>95.555</b>                |

|                                              | Controladora                               |                |                              | Consolidado                                |                        |                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                              | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes        | Reapresentação<br>31/12/2017 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes                | Reapresentação<br>31/12/2017 |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>          |                                            |                |                              |                                            |                        |                              |
| Demais itens não reapresentados              | 41.852                                     | -              | 41.852                       | 84.578                                     | -                      | 84.578                       |
| Passivo diferido                             | 4.799                                      | (3.278)        | 1.521                        | 8.168                                      | (3.278) (i) (ii)       | 4.890                        |
| Lucros acumulados                            | 9.306                                      | (1.449)        | 7.857                        | 9.306                                      | (1.449) (i) (ii) (iii) | 7.857                        |
| Ajuste de avaliação patrimonial              | (967)                                      | 967            | -                            | (967)                                      | 967 (i)                | -                            |
| Transações de capital                        | -                                          | (1.770)        | (1.770)                      | -                                          | (1.770) (i)            | (1.770)                      |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> | <b>54.990</b>                              | <b>(5.530)</b> | <b>49.460</b>                | <b>101.085</b>                             | <b>(5.530)</b>         | <b>95.555</b>                |

|                                                   | Controladora                               |                |                              | Consolidado                                |                  |                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------|------------------------------|
|                                                   | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes        | Reapresentação<br>31/12/2017 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes          | Reapresentação<br>31/12/2017 |
| <b>Demonstração de resultados</b>                 |                                            |                |                              |                                            |                  |                              |
| Demais itens não reapresentados                   | (8)                                        | -              | (8)                          | (905)                                      | -                | (905)                        |
| Receitas                                          | -                                          | -              | -                            | 3.813                                      | (383) (iii)      | 3.430                        |
| Custos                                            | -                                          | -              | -                            | (3.379)                                    | 1.652 (iii)      | (1.727)                      |
| Resultado de equivalência patrimonial             | 48                                         | 1.269          | 1.317                        | -                                          | -                | -                            |
| Outras receitas e despesas                        | 14.065                                     | (4.119)        | 9.946                        | 14.458                                     | (4.119) (i) (ii) | 10.339                       |
| Imposto de renda e contribuição social - diferido | (4.799)                                    | 1.401          | (3.398)                      | (4.847)                                    | 1.401 (i) (ii)   | (3.446)                      |
| <b>Resultado do exercício</b>                     | <b>9.306</b>                               | <b>(1.449)</b> | <b>7.857</b>                 | <b>9.140</b>                               | <b>(1.449)</b>   | <b>7.691</b>                 |



## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais – R\$)

|                                               | Controladora                               |                |                              | Consolidado                                |                        |                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                               | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes        | Reapresentação<br>31/12/2017 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes                | Reapresentação<br>31/12/2017 |
| <b>Demonstração de resultados abrangentes</b> |                                            |                |                              |                                            |                        |                              |
| Resultado do exercício                        | 9.306                                      | (1.449)        | 7.857                        | 9.140                                      | (1.449) (i) (ii) (iii) | 7.691                        |
| Outros resultados abrangentes                 | -                                          | -              | -                            | -                                          | -                      | -                            |
| <b>Resultado do exercício</b>                 | <b>9.306</b>                               | <b>(1.449)</b> | <b>7.857</b>                 | <b>9.140</b>                               | <b>(1.449)</b>         | <b>7.691</b>                 |

|                                                                    | Controladora                               |          |                              | Consolidado                                |                      |                              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
|                                                                    | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes  | Reapresentação<br>31/12/2017 | Originalmente<br>apresentado<br>31/12/2017 | Ajustes              | Reapresentação<br>31/12/2017 |
| <b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>                            |                                            |          |                              |                                            |                      |                              |
| Demais itens não reapresentados                                    | 1.821                                      | (1.269)  | 552                          | 6.774                                      | -                    | 6.774                        |
| Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social | 14.107                                     | (2.850)  | 11.257                       | 14.019                                     | (2.850)              | 11.169                       |
| Outros ganhos / (perdas) com investimento                          | (14.115)                                   | 3.152    | (10.963)                     | (14.115)                                   | 3.152 (i) (ii)       | (10.963)                     |
| Estoques                                                           | -                                          | -        | -                            | (9.869)                                    | (4.264) (ii) (iii)   | (14.133)                     |
| Obrigações tributárias                                             | -                                          | -        | -                            | (44)                                       | 3.278 (i) (ii) (iii) | 3.234                        |
| Outros ativos e passivos                                           | (677)                                      | -        | (677)                        | 4.727                                      | (283) (i)            | 4.444                        |
| Deságio gerado em transação de capital                             | (967)                                      | 967      | -                            | (967)                                      | 967 (i)              | -                            |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>          | <b>169</b>                                 | <b>-</b> | <b>169</b>                   | <b>525</b>                                 | <b>-</b>             | <b>525</b>                   |

- (i) Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1.2. o *PPA (Purchase Price Allocation)* contendo a avaliação do valor justo da Colcap na data de aquisição foi realizado em 07 de dezembro de 2018 dentro do período de mensuração determinando pelo CPC 15 (R1 - Combinação de negócios). A avaliação do valor justo apurou uma mais valia no valor de R\$ 5.674 e se fez necessária a reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017;
- (ii) A controlada Colcap aplicou CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos financeiros e dessa forma os saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 estão sendo apresentados com os respectivos reflexos contábeis na provisão para distratos. Adicionalmente foi identificado um ajuste de R\$ 2.655 referente ao período comparativo de 2017 que foi ajustado retrospectivamente;
- (iii) Por ocasião do encerramento destas demonstrações contábeis anuais a Administração da controlada MTO Reluma Empreendimentos Imobiliários ("Reluma") procedeu com a revisão do método de reconhecimento de receita (*Percentual of Completion – POC*) e constatou mudança nos saldos reconhecidos de receitas e custos em relação aos valores anteriormente apresentados procedendo com o ajuste líquido de R\$ 1.269 nas rubricas de receitas e custos referentes ao período comparativo de 2017.

**3. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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.

**3.1. Base de consolidação**

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Mérito, de suas controladas diretas e de suas controladas indiretas, vide o quadro a seguir com a relação das empresas e a participação da Mérito em cada uma de suas controladas:

| <b>Controladas diretas</b>                          | <b>Participação %</b> | <b>Participação %</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | <b>2018</b>           | <b>2017</b>           |
| Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 95,26                 | 90,00                 |
| MTO Engenharia e Construção Ltda.                   | 90,00                 | 90,00                 |
| MTO Laterza Boituva SPE Ltda.                       | 50,00                 | 50,00                 |
| MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.                    | 99,99                 | 99,99                 |
| MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 97,60                 | 97,60                 |
| Colcap Participações Ltda.                          | 64,12                 | 51,39                 |
| Nova Colorado S.A.                                  | 67,45                 | -                     |

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

|                                                                  | Controladora  | Participação % | Participação % |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Controladas indiretas                                            | 2018          | 2018           | 2017           |
| Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colagarto")       | Colcap        | 64,10          | 51,39          |
| Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colestância")   | Colcap        | 64,10          | 51,39          |
| Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colmaçari")       | Colcap        | 64,10          | 51,39          |
| Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colpat 3")         | Colcap        | 64,10          | -              |
| Colaru 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colaru 3")         | Colcap        | 64,10          | -              |
| Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Colapiraca 2") | Colcap        | 64,10          | -              |
| Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colmeira")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coldeia")             | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colassu")             | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coluzia")             | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru")               | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 1")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 2")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 3")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 2")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitama")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colvitória")       | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colapiraca")       | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colsantana")       | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colbarra")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coljaz 3")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaritinga")     | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa")         | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitaberaba")   | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 3")     | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 2")     | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 4")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3B")         | Nova Colorado | 67,45          | -              |
| Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colfeira")           | Nova Colorado | 67,45          | -              |

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.

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

#### **4. Principais práticas contábeis adotadas**

As práticas contábeis adotadas foram as seguintes:

##### **4.1. Moeda funcional**

A Empresa e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real (R\$) como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de Reais (R\$). Adicionalmente não realizam operações em moeda estrangeira.

##### **4.2. 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.

##### **4.3. Mudanças nas políticas contábeis e divulgações**

###### **4.3.1. CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos**

O CPC 47 substitui o CPC 30. A nova norma estabelece nova disciplina normativa baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo, seja essa transferência observada ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance” contratuais.

Em linha com o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aplicação da NBC TG 47 a Empresa e suas controladas conclui que exista transferência de riscos e benefícios de forma contínua e conseqüentemente que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo, também conhecido como percentual da evolução da obra (*POC - Percentage of Completion method*), seria o mais adequado.

Adicionalmente o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Com base na sua avaliação a Empresa e suas controladas efetuou ajustes no balanço de abertura referentes à “Provisão para distratos”.

#### **4.3.2. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando A Empresa e suas controladas e coligadas for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e 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. Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se e somente se houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **Ativos financeiros**

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

| <b>Categorias / mensuração</b>                             | <b>Condições para definição da categoria</b>                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Custo amortizado                                           | Os Ativos Financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.              |
| A Valor Justo por meio de Resultados Abrangentes (“VJORA”) | Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no MN da empresa. |
| A Valor Justo por meio de Resultado (“VJR”)                | Todos os outros ativos financeiros.                                                                                                                                    |

Os principais ativos financeiros da Empresa e suas controladas e coligadas são: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes por incorporação de imóveis e créditos com empresas ligadas, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na Nota Explicativa nº23.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Empresa e suas controladas e coligadas baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### **Passivos financeiros**

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Empresa e suas controladas e coligadas estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos e incluem os empréstimos, financiamentos e *debêntures*, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos com exceção de algumas *debêntures*, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Empresa e suas controladas e coligadas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

### **Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros**

A Empresa e suas controladas e coligadas constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação com base em dados históricos.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos dias, A Empresa e suas controladas e coligadas realiza o complemento da 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, item 5.5.17 (c).

A Empresa e suas controladas e coligadas apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

A Empresa e suas controladas e coligadas também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas. A Empresa e suas controladas e coligadas não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras. A Empresa e suas controladas e coligadas 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.

#### **4.4. 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.

#### **4.5. Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis**

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias reconhecidos inicialmente conforme descrito na Nota Explicativa nº 4.3. 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 a 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.

#### **4.6. 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 4.3.



#### **4.7. 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 à comercializar” e levados ao resultado da Empresa na rubrica de “Custos dos imóveis vendidos” quando da venda.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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 CPC 26 - 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.

**4.10. 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 correspondes 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.

#### **4.11. 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 apresentam 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 própria Empresa e suas controladas e coligadas 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.

#### **4.12. 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.

A Empresa não registrou provisão ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

#### **4.13. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)**

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC) foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03- (R2) – (IAS 17) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

#### **5. Novas normas e interpretações ainda não adotadas**

A Empresa 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 novas normas e alterações são descritas a seguir: a Empresa 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.

Na avaliação preliminar da Empresa relativa à norma CPC 06 (IFRS 16) não foram identificados impactos significativos nas demonstrações contábeis.

Na avaliação preliminar da Empresa relativa à norma IAS 12/CPC 32 se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações contábeis:

| <b>Pronunciamento</b>                         | <b>Descrição</b>                                                                                                                                    | <b>Vigência</b>                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| CPC 06 (IFRS 16)<br>Arrendamento<br>Mercantil | Correlação às normas internacionais de contabilidade – IFRS 16. Refere-se à definição e à orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17 | Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020 |
| IAS 12 (CPC 32)<br>Tributos sobre o lucro     | IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais     | Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020 |

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

**6. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

|                                       | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|---------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                       | <b>2018</b>         | <b>2017</b> | <b>2018</b>        | <b>2017</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>  |                     |             |                    |             |
| Caixa                                 | -                   | -           | 43                 | -           |
| Banco conta movimento                 | 206                 | -           | 3.643              | 265         |
| Aplicações financeiras <sup>(i)</sup> | 555                 | 169         | 4.051              | 360         |
|                                       | <b>761</b>          | <b>169</b>  | <b>7.737</b>       | <b>625</b>  |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>  |                     |             |                    |             |
| Fundo de liquidez <sup>(ii)</sup>     | -                   | -           | 60.835             | -           |
|                                       | -                   | -           | <b>60.835</b>      | -           |
| <b>Circulante</b>                     | -                   | -           | <b>4.741</b>       | -           |
| <b>Não circulante</b>                 | -                   | -           | <b>56.094</b>      | -           |

(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;

(ii) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2018 e 2017 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis. A remuneração é calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

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

A Empresa e suas controladas consideram 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.

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

### 7. Contas a receber de clientes

O contas a receber de clientes estão demonstrados a seguir:

|                                                             | Consolidado    |               |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                             | 2018           | 2017          |
| Contas a receber de clientes                                | 513.721        | 53.231        |
| Ajuste a valor presente dos recebíveis (AVP) <sup>(i)</sup> | (87.767)       | (123)         |
| Provisão para distratos                                     | (42.837)       | (313)         |
|                                                             | <b>383.117</b> | <b>52.795</b> |
| <b>Circulante</b>                                           | <b>44.802</b>  | <b>14.126</b> |
| <b>Não circulante</b>                                       | <b>338.315</b> | <b>38.669</b> |

(i) As contas a receber dos lotes não concluídos e concluídos das subsidiárias Maxcasa XXVIII, Colcap e Nova Colorado foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto Andima/Mercado Secundário de Títulos Públicos/NTN-B de 5,0883%.

A Administração considera remoto 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.

### 8. Imóveis a comercializar

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

|                                          | Consolidado    |               |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                          | 2018           | 2017          |
| Imóveis a comercializar - Nova Colorado  | 85.278         | -             |
| Imóveis a comercializar - Colcap         | 27.509         | 18.166        |
| Imóveis a comercializar - Maxcasa XXVIII | 18.156         | 10.453        |
| Imóveis a comercializar - Laterza        | 17.462         | -             |
| Imóveis a comercializar - Reluma         | 6.176          | 8.610         |
| Imóveis a comercializar - MTO Campinas   | 24             | -             |
|                                          | <b>154.605</b> | <b>37.229</b> |

### 9. Adiantamento a fornecedores

|                                                       | Consolidado  |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                       | 2018         | 2017         |
| Adiantamento para aquisição de terreno <sup>(i)</sup> | 2.947        | 2.947        |
| Adiantamento de terrenistas <sup>(ii)</sup>           | 2.490        | -            |
| Adiantamentos diversos                                | 575          | 958          |
|                                                       | <b>6.012</b> | <b>3.905</b> |

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

(ii) Trata-se dos adiantamentos efetuados para os proprietários dos terrenos nos inícios dos empreendimentos e que serão abatidos nos recebimentos futuros das vendas.

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

### 10. 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 |           |          |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|-------------|-----------|----------|--------------|
|                                        | 2018         |              | 2017         |          | 2018        |           | 2017     |              |
|                                        | Ativo        | Passivo      | Ativo        | Passivo  | Ativo       | Passivo   | Ativo    | Passivo      |
| <b>Operações com empresas do grupo</b> |              |              |              |          |             |           |          |              |
| Maxcasa XXVIII                         | -            | -            | 2.060        | -        | -           | -         | -        | -            |
| MTO Reluma                             | 6.626        | -            | -            | -        | -           | -         | -        | -            |
| Colcap                                 | -            | 1.480        | -            | -        | -           | -         | -        | -            |
| Dividendos a receber                   | -            | -            | 1            | -        | -           | -         | -        | -            |
|                                        | <b>6.626</b> | <b>1.480</b> | <b>2.061</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>     |
| <b>Outras partes relacionadas</b>      |              |              |              |          |             |           |          |              |
| Laterza Construções                    | -            | -            | -            | -        | 16          | -         | -        | -            |
| Fundo Mérito (FII)                     | -            | -            | -            | -        | 3           | -         | -        | -            |
| Mascasa S/A                            | -            | -            | -            | -        | -           | 34        | -        | 34           |
| Nova Colorado S.A.                     | -            | -            | -            | -        | -           | -         | -        | 1.899        |
|                                        | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b> | <b>19</b>   | <b>34</b> | <b>-</b> | <b>1.933</b> |
|                                        | <b>6.626</b> | <b>1.480</b> | <b>2.061</b> | <b>-</b> | <b>19</b>   | <b>34</b> | <b>-</b> | <b>1.933</b> |

### 11. Investimentos

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 2018 conforme a seguir:

#### (a) Composição dos investimentos

| Controladas                                         | 2018           | 2017          |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Colcap Participações Ltda.                          | 56.122         | 26.863        |
| MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 770            | 9.454         |
| Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 20.054         | 7.212         |
| MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.                    | 2.972          | 2.998         |
| MTO Engenharia e Construção Ltda.                   | 163            | 27            |
| MTO Laterza Boituva SPE Ltda.                       | 1.072          | (1)           |
| Nova Colorado S/A.                                  | 36.392         | -             |
| <b>Total investimento</b>                           | <b>117.545</b> | <b>46.553</b> |

## MÉRITO REALTY LTDA.

### Notas explicativas da Administração as demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais – R\$)

#### (b) Movimento dos investimentos

|                                                                           | Controladora  |              |                |               |                |              |               | Total          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
|                                                                           | Colcap        | MTO Reluma   | Maxcasa XXVIII | MTO Samambaia | MTO Engenharia | MTO Laterza  | Nova Colorado |                |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>                                    | -             | -            | -              | -             | -              | -            | -             | -              |
| 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         |
| Ganho em compra vantajosa <sup>(i)</sup>                                  | 5.674         | -            | 4.321          | -             | -              | -            | -             | 9.995          |
| Impostos diferidos <sup>(iii)</sup>                                       | (1.876)       | -            | -              | -             | -              | -            | -             | (1.876)        |
| Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas                 | -             | 143          | (1.913)        | -             | -              | -            | -             | (1.770)        |
| Distribuição de dividendos                                                | -             | -            | -              | -             | (73)           | -            | -             | (73)           |
| Perda com dividendos desproporcional                                      | -             | -            | -              | -             | (50)           | -            | -             | (50)           |
| Resultado de equivalência patrimonial                                     | (185)         | 902          | 480            | (2)           | 123            | (1)          | -             | 1.317          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>                                    | <b>26.863</b> | <b>9.455</b> | <b>7.211</b>   | <b>2.998</b>  | <b>27</b>      | <b>(1)</b>   | <b>-</b>      | <b>46.553</b>  |
| Aumento/(redução) de capital                                              | 22.000        | (7.463)      | 12.272         | -             | -              | 900          | -             | 27.709         |
| Integralização de investimento                                            | -             | -            | -              | 50            | -              | 250          | -             | 300            |
| Aquisição de investimento                                                 | -             | -            | -              | -             | -              | -            | 25.000        | 25.000         |
| Ganho em compra vantajosa <sup>(ii)</sup>                                 | -             | -            | -              | -             | -              | -            | 7.495         | 7.495          |
| Impostos diferidos <sup>(iii)</sup>                                       | -             | -            | -              | -             | -              | -            | 2.613         | 2.613          |
| Ganho/(perda) gerado internamente com partes relacionadas <sup>(iv)</sup> | 1.564         | (89)         | (326)          | -             | -              | -            | -             | 1.149          |
| Distribuição de dividendos                                                | (7.419)       | -            | -              | -             | (414)          | -            | -             | (7.833)        |
| Ganho/(perda) com dividendos desproporcionais                             | 1.557         | -            | -              | -             | (120)          | -            | -             | 1.437          |
| Resultado de equivalência patrimonial                                     | 14.212        | (1.132)      | 896            | (76)          | 670            | (77)         | 1.284         | 15.777         |
| Ajuste do CPC 48 / IFRS 9                                                 | (2.655)       | -            | -              | -             | -              | -            | -             | (2.655)        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>                                    | <b>56.122</b> | <b>771</b>   | <b>20.053</b>  | <b>2.972</b>  | <b>163</b>     | <b>1.072</b> | <b>36.392</b> | <b>117.545</b> |

(i) Conforme Nota Explicativa nº 1.1.2. em novembro de 2017 a Empresa adquiriu o controle de 51,39% das quotas da Colcap Participações Ltda. ("Colcap") pelo montante de R\$ 23.250, passando a ser controladora indireta de suas subsidiárias (Colagarto, Colestância e Colmaçari) porém à época não foi efetuada a avaliação de mercado de ativos e passivos na data de aquisição e para fins de consolidação do investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram utilizados laudos técnicos das obras em andamento o que gerou um uma mais valia no montante de R\$ 9.794 que anteriormente foi alocada como Intangível no consolidado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e dentro do período de mensuração determinando pelo CPC 15 (R1) - Combinação de negócios, a Empresa elaborou o PPA (Purchase Price Allocation) contendo a avaliação do valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos da Colcap, na data de aquisição. A avaliação dos valores justos apontou para uma mais valia de estoques no montante de R\$ 5.674, gerando consequentemente um ganho de compra vantajosa no montante de R\$ 5.674, sendo necessária a reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017;

(ii) Conforme Nota Explicativa nº 1.1.1 trata-se dos saldos de menos-valia dos estoques adquiridos da Nova Colorado e suas subsidiárias e do saldo de compra vantajosa identificados no momento da combinação de negócios;



## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais – R\$)

(iii) Trata-se dos impostos diferidos constituídos sobre os montantes de mais ou menos-valia identificados nos laudos de alocação do preço de compra (PPA) na combinação de negócios;

(iv) Valores referentes às transações envolvendo a Empresa e sócios não-controladores em variações nas participações societárias.

### (c) Informações sobre as empresas investidas

| Investimento                                                     | Participação |        | Resultado de equivalência patrimonial |              | Investimento   |               |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------|---------------------------------------|--------------|----------------|---------------|
|                                                                  | 2018         | 2017   | 2018                                  | 2017         | 2018           | 2017          |
| Nova Colorado                                                    | 67,45%       | 0,00%  | 1.284                                 | -            | 41.463         | -             |
| Colcap Participações Ltda.                                       | 64,12%       | 51,39% | 14.212                                | (185)        | 52.480         | 23.065        |
| MTO Reluma I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.              | 97,60%       | 97,60% | (1.132)                               | 902          | 771            | 9.455         |
| Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 95,26%       | 90,00% | 896                                   | 480          | 20.054         | 7.211         |
| MTO Campinas Samambaia SPE Ltda.                                 | 99,99%       | 99,99% | (76)                                  | (2)          | 2.972          | 2.998         |
| MTO Engenharia e Construção Ltda.                                | 90,00%       | 90,00% | 670                                   | 123          | 162            | 27            |
| MTO Laterza Boituva SPE Ltda.                                    | 50,00%       | 50,00% | (77)                                  | (1)          | 1.072          | (1)           |
|                                                                  |              |        | <b>15.777</b>                         | <b>1.317</b> | <b>118.974</b> | <b>42.755</b> |
| Saldo e realização de ativos e passivos adquiridos a valor justo |              |        |                                       |              | (1.429)        | 3.798         |
|                                                                  |              |        |                                       |              | <b>117.545</b> | <b>46.553</b> |

**(d) Contexto operacional das investidas**

**Nova Colorado S.A.**

A Nova Colorado S.A. ("Nova Colorado" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e controlada pela Mérito Realty Ltda.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante 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 Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros.

Em 31 de dezembro de 2018 a Nova Colorado possuía 99,99% das sociedades criadas com o propósito específico relacionadas a seguir:

- Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coluzia");
- Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coljaz 3");
- Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru");
- Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 1");
- Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 2");
- Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colema 3");
- Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colmeira");
- Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 3");
- Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa 2");
- Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Coldeia");
- Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaritinga");
- Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colassu");
- Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colapiraca");
- Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 2");
- Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3");
- Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitama");
- Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colsantana");
- Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colbarra");
- Colvítoria Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colvítoria");
- Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colpessoa");
- Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colitaberaba");
- Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 4");
- Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colaru 3B");
- Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Colfeira").

**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 2018 controladora de 99,99% do capital das empresas:

- Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colagarto”);
- Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colestância”);
- Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colmaçari”);
- Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colpat 3”);
- Colaru 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colaru 3”);
- Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Colapiraca 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 Dr. Cardoso de Melo, 1308 – Cj 71, Vila Olímpia, 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 Dr. Cardoso de Melo, 1308 – Cj 71, Vila Olímpia, 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 Dr. Cardoso de Melo, 1308 – Cj 71, Vila Olímpia, cuja atividade preponderante é a prestação de serviços de construção de edifícios, prestação de serviços especializados para construção civil, incorporação de empreendimentos imobiliários, 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 Dr. Cardoso de Melo, 1308 – Cj 71, Vila Olímpia, cuja atividade preponderante é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

**12. Empréstimos e financiamentos****(a) Composição da dívida**

Os empréstimos e financiamentos são mensurados pelo custo amortizado e não apresentam cláusulas restritivas e de vencimento antecipado relacionadas a índices financeiros e estão assim representados:

|                                        | <b>Consolidado</b> |             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------|
|                                        | <b>2018</b>        | <b>2017</b> |
| Debêntures - Série II <sup>(i)</sup>   | 25.531             | -           |
| Debêntures - Série III <sup>(i)</sup>  | 46.005             | -           |
| Debêntures - Série IV <sup>(i)</sup>   | 3.940              | -           |
| Debêntures - Série V <sup>(i)</sup>    | 59.172             | -           |
| Custo de capitalização <sup>(ii)</sup> | (6.113)            | -           |
|                                        | <b>128.535</b>     | <b>-</b>    |
| <b>Circulante</b>                      | <b>13.251</b>      | <b>-</b>    |
| <b>Não circulante</b>                  | <b>115.284</b>     | <b>-</b>    |

(i) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015, 16 de junho de 2016 e 6 de fevereiro 2017 a Nova Colorado captou recursos através da emissão de 03 (três) CRIs e 01 (um) contrato de financiamento com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60%a.a., 11,50%a.a e 13,65%a.a, além da atualização monetária (IPCA/IBGE, IGP-M/FGV e IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1o de fevereiro de 2024, 20 de outubro de 2023, 5 de junho de 2021 e 20 de setembro de 2025 respectivamente, com garantia de cessão de direitos creditórios no montante de R\$ 125.443. Estes CRIs são parte de uma operação jurídica, na qual possui lastros em debênture e em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI). O contrato de financiamento possui lastro em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações;

(ii) O custo de capitalização é amortizado com base na quantidade de parcelas de cada emissão.

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

### (b) Cronograma de amortização

O saldo corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

|                | Consolidado    |      |
|----------------|----------------|------|
|                | 2018           | 2017 |
| 2019           | 13.251         | -    |
| 2020           | 15.644         | -    |
| 2021           | 15.644         | -    |
| 2022           | 15.644         | -    |
| 2023 em diante | 68.352         | -    |
|                | <b>128.535</b> | -    |

### 13. Parceiros em empreendimentos

Trata-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.

A seguir os detalhamentos dos valores e cronogramas de realização dos repasses:

#### (a) Composição da dívida

|                                               | Consolidado |       |
|-----------------------------------------------|-------------|-------|
|                                               | 2018        | 2017  |
| Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 21.738      | -     |
| Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.  | 17.359      | -     |
| Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 15.939      | -     |
| Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 13.665      | -     |
| Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 12.190      | -     |
| Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda. | 11.994      | -     |
| Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 11.954      | -     |
| Colaru 5 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 11.265      | -     |
| Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 9.872       | -     |
| Colpat 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 9.830       | -     |
| Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 8.959       | -     |
| Colapiraca 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. | 8.893       | -     |
| Colagarto Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 7.819       | 7.746 |
| Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.     | 7.703       | -     |
| Colmaçari Empreendimento Imobiliário Ltda.    | 7.608       | 8.520 |
| Colestância Empreendimento Imobiliário Ltda.  | 6.762       | 7.035 |
| Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.   | 6.137       | -     |
| Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.      | 3.139       | -     |
| Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.      | 2.268       | -     |

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

|                                           | Consolidado    |               |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                           | 2018           | 2017          |
| Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda. | 1.189          | -             |
|                                           | <b>196.283</b> | <b>23.301</b> |
| (-) Ajuste a valor presente               | (28.696)       | (4.125)       |
|                                           | <b>167.587</b> | <b>19.176</b> |
| <b>Circulante</b>                         | <b>31.806</b>  | <b>3.307</b>  |
| <b>Não circulante</b>                     | <b>135.781</b> | <b>15.869</b> |

### (b) Cronograma de repasses

| Ano            | Consolidado    |               |
|----------------|----------------|---------------|
|                | 2018           | 2017          |
| 2018           | -              | 3.307         |
| 2019           | 31.806         | 2.473         |
| 2020           | 24.395         | 2.765         |
| 2021           | 26.005         | 2.765         |
| 2022 em diante | 85.381         | 7.866         |
|                | <b>167.587</b> | <b>19.176</b> |

## 14. Obrigações tributárias e passivo diferido

|                                                  | Consolidado   |              |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                  | 2018          | 2017         |
| <b>Impostos correntes</b>                        |               |              |
| Imposto de renda e contribuição social           | 623           | 85           |
| PIS e COFINS sobre o faturamento                 | 241           | 69           |
| Impostos retidos de terceiros                    | 220           | 68           |
| <b>Impostos diferidos</b>                        |               |              |
| Imposto de renda e contribuição social (nota 22) | 25.766        | 3.080        |
| PIS e COFINS sobre o faturamento                 | 13.704        | 1.810        |
|                                                  | <b>40.554</b> | <b>5.112</b> |
| <b>Circulante</b>                                | <b>1.084</b>  | <b>222</b>   |
| <b>Não circulante</b>                            | <b>39.470</b> | <b>4.890</b> |

## 15. Outras contas a pagar

|                                      | Consolidado   |            |
|--------------------------------------|---------------|------------|
|                                      | 2018          | 2017       |
| Aquisição de terrenos <sup>(i)</sup> | 26.227        | -          |
| Distratos a pagar                    | 8.873         | 95         |
| Cauções                              | 77            | 9          |
| Outras contas a pagar                | 412           | 1          |
|                                      | <b>35.589</b> | <b>105</b> |

(i) Referem-se aos saldos dos terrenos a pagar das controlada MTO Laterza e Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo que os pagamentos estão vinculados aos recebimentos da carteira de recebíveis.

## 16. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

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:

|                          | <b>Consolidado</b> |              |
|--------------------------|--------------------|--------------|
|                          | <b>2018</b>        | <b>2017</b>  |
| Adiantamento de clientes | 2.801              | 2.021        |
| Permuta física           | 3.117              | 3.117        |
|                          | <b>5.918</b>       | <b>5.138</b> |

## **17. Provisão para contingências**

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 a seguir:

|               | <b>Consolidado</b> |             |
|---------------|--------------------|-------------|
|               | <b>2018</b>        | <b>2017</b> |
| Causas cíveis | 3.797              | 790         |
|               | <b>3.797</b>       | <b>790</b>  |

A movimentação consolidada das provisões para demandas judiciais e administrativas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é apresentada conforme a seguir:

|                                        | <b>R\$</b> |
|----------------------------------------|------------|
| (+) Adição por aquisição               | 866        |
| (+) Adição                             | 137        |
| (-) Baixa                              | (213)      |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b> | <b>790</b> |

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

|                                        | R\$          |
|----------------------------------------|--------------|
| (+) Adição por aquisição               | 521          |
| (+) Adição                             | 2.486        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b> | <b>3.797</b> |

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         | 2017       |
| Causas Cíveis | 4.548        | 142        |
|               | <b>4.548</b> | <b>142</b> |

### 18. Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2018 em razão dos processos em andamento a Empresa e suas controladas mantinham depósitos judiciais no montante total de R\$ 220 (R\$ 222 em 31 de dezembro de 2017).

### 19. Patrimônio líquido

#### 19.1. Capital social

A composição do capital social subscrito da Empresa em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 118.000 (em 31 de dezembro era de R\$ 48.000) divididos em 118.000.001 quotas ordinárias no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada (em 31 de dezembro de 2017 era de 48.000.000 quotas ordinárias), sendo o saldo de R\$ 104.000 totalmente integralizados e a parcela residual de R\$ 14.000 a integralizar (em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 33.600 totalmente integralizados e a parcela residual de R\$ 14.400 a integralizar).

A seguir os aumentos de capital ocorridos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

| Data                                   | Quantidade de quotas | Capital social |
|----------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b> | <b>100.000</b>       | <b>100</b>     |
| 24/02/2017                             | 5.760.000            | 5.760          |
| 18/05/2017                             | 4.000.000            | 4.000          |
| 17/11/2017                             | 13.140.000           | 13.140         |
| 26/12/2017                             | 25.000.000           | 25.000         |
| <b>Total em 31 de dezembro de 2017</b> | <b>48.000.000</b>    | <b>48.000</b>  |
| 17/05/2018                             | 22.000.001           | 22.000         |
| 31/08/2018                             | 30.000.000           | 30.000         |
| 06/09/2018                             | 18.000.000           | 18.000         |
| <b>Total em 31 de dezembro de 2017</b> | <b>118.000.001</b>   | <b>118.000</b> |



**19.2. 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 lucros acumulados.

**19.3. Transações de capital**

São contabilizados nessa rubrica os valores oriundos das mudanças nas participações da controladora sobre uma controlada e que não resultem na perda de controle.

Em tais circunstâncias o valor contábil da participação da controladora e o valor contábil da participação dos não controladores devem ser ajustados para refletir as mudanças nas participações relativas das partes na controlada, sendo que, qualquer diferença entre o montante pelo qual a participação dos não controladores tiver sido ajustada e o valor contábil da variação da participação reconhecida é reconhecida diretamente no patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora e não como resultado.

**19.4. Distribuição de dividendos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi constituído o montante de R\$ 8.700 referente à distribuição de dividendos sendo liquidados dentro do mesmo exercício.

**20. Receita operacional líquida**

|                                 | <b>Consolidado</b> |              |
|---------------------------------|--------------------|--------------|
|                                 | <b>2018</b>        | <b>2017</b>  |
| <b>Receita bruta</b>            |                    |              |
| Vendas de imóveis               | 91.338             | 4.852        |
| Ajuste a valor presente         | (68)               | 18           |
| Prestação de serviços           | 955                | 165          |
|                                 | <b>92.225</b>      | <b>5.035</b> |
| <b>Deduções</b>                 |                    |              |
| (-) Cancelamentos e abatimentos | (42.872)           | (1.547)      |
| (-) Impostos sobre a vendas     | (2.641)            | (58)         |
| <b>Receita líquida</b>          | <b>46.712</b>      | <b>3.430</b> |

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

### 21. Gastos por natureza

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

|                                                               | Controladora |              | Consolidado     |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                                               | 2018         | 2017         | 2018            | 2017         |
| Custo com imóveis                                             | -            | -            | (31.710)        | (1.727)      |
| Ganho/(perda) em alienação de imobilizado                     | -            | -            | -               | (786)        |
| Despesas administrativas                                      | (428)        | (8)          | (4.061)         | (468)        |
| Despesas com vendas                                           | (15)         | -            | (470)           | (58)         |
| Despesa com pessoal                                           | -            | -            | (2.062)         | (29)         |
| Despesas tributárias                                          | (58)         | (1)          | (346)           | (48)         |
| Depreciação e amortização                                     | -            | -            | (94)            | (1)          |
| Outros ganhos com investimento                                | 8.422        | 9.995        | 25.030          | 9.996        |
| Perda com dividendos desproporcional                          | 1.592        | (50)         | 1.592           | (50)         |
| Outras receitas/despesas                                      | (157)        | -            | (593)           | 1.179        |
| Reversão/(provisão) para demandas judiciais e administrativas | -            | -            | (2.486)         | 75           |
|                                                               | <b>9.356</b> | <b>9.936</b> | <b>(15.200)</b> | <b>8.083</b> |
| Custos                                                        |              |              | (31.710)        | (1.727)      |
| Despesas gerais e administrativas                             | (487)        | (10)         | (6.562)         | (547)        |
| Despesas com vendas                                           | (15)         | -            | (470)           | (58)         |
| Despesas com contingências                                    | -            | -            | (2.486)         | 76           |
| Outras receitas e despesas <sup>(i)</sup>                     | 9.856        | 9.946        | 26.028          | 10.339       |
|                                                               | <b>9.356</b> | <b>9.936</b> | <b>(15.200)</b> | <b>8.083</b> |

(i) O saldo de "Outras receitas e despesas" é composto principalmente pelos ganhos com investimentos oriundos das operações com as controladas Colcap e Nova Colorado.

### 22. Receitas e despesas financeiras

|                             | Controladora |           | Consolidado   |              |
|-----------------------------|--------------|-----------|---------------|--------------|
|                             | 2018         | 2017      | 2018          | 2017         |
| <b>Receitas financeiras</b> |              |           |               |              |
| Rendimento de aplicação     | 42           | 10        | 1.190         | 42           |
| Juros ativos                | -            | -         | 12.068        | 222          |
|                             | <b>42</b>    | <b>10</b> | <b>13.258</b> | <b>264</b>   |
| <b>Despesas financeiras</b> |              |           |               |              |
| Descontos concedidos        | -            | -         | (176)         | (20)         |
| Despesas bancárias          | (2)          | (4)       | (370)         | (21)         |
| Juros e multas              | (1)          | (2)       | (642)         | (567)        |
|                             | (3)          | (6)       | (1.188)       | (608)        |
|                             | <b>39</b>    | <b>4</b>  | <b>12.070</b> | <b>(344)</b> |

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

**23. Imposto de renda e contribuição social**

Em 31 de dezembro de 2018 a despesa com impostos calculados está demonstrada conforme segue:

|                                                                 | <b>Consolidado</b> |                |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                 | <b>2018</b>        | <b>2017</b>    |
| <b>Regime especial de tributação (RET) - corrente</b>           |                    |                |
| Imposto de renda corrente                                       | (5)                | (4)            |
| Contribuição social corrente                                    | (3)                | (2)            |
|                                                                 | (8)                | (6)            |
| <b>Lucro presumido – corrente</b>                               |                    |                |
| Imposto de renda corrente                                       | 140                | (16)           |
| Contribuição social corrente                                    | (156)              | (10)           |
|                                                                 | (16)               | (26)           |
| <b>Lucro Real – corrente</b>                                    |                    |                |
| Imposto de renda corrente                                       | -                  | -              |
| Contribuição social corrente                                    | -                  | -              |
| <b>Total da despesa de IRPJ e CSLL corrente</b>                 | <b>(24)</b>        | <b>(32)</b>    |
| <b>Regime especial de tributação (RET) – diferido</b>           |                    |                |
| Imposto de renda diferido                                       | -                  | (7)            |
| Contribuição social diferida                                    | -                  | (5)            |
|                                                                 | -                  | (12)           |
| <b>Lucro presumido – diferido</b>                               |                    |                |
| Imposto de renda diferido                                       | (5.233)            | (22)           |
| Contribuição social diferida                                    | (2.044)            | (14)           |
|                                                                 | (7.277)            | (36)           |
| <b>Ganho na aquisição de participação societária – diferido</b> |                    |                |
| Imposto de renda diferido                                       | (1.874)            | (2.499)        |
| Contribuição social diferida                                    | (674)              | (899)          |
|                                                                 | (2.548)            | (3.398)        |
| <b>Total da despesa de IRPJ e CSLL diferido</b>                 | <b>(9.825)</b>     | <b>(3.446)</b> |
| <b>Total da despesa de IRPJ e CSLL do período</b>               | <b>(9.849)</b>     | <b>(3.478)</b> |

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva, calculada com base no lucro real para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, está apresentada a seguir:

|                                                                              | <b>Controladora<br/>2018</b> |              |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                                                              | <b>IRPJ</b>                  | <b>CSLL</b>  |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social                     | 25.170                       | 25.170       |
| Despesa pela alíquota nominal - 34%                                          | (6.293)                      | (2.265)      |
| Itens de conciliação para determinação da alíquota efetiva:                  |                              |              |
| Resultado de equivalência patrimonial                                        | 3.944                        | 1.420        |
| Outros ganhos/(perdas) com investimento                                      | (1.874)                      | (675)        |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos não reconhecidos (*)        | 2.348                        | 845          |
| <b>Total de despesa de imposto de renda e contribuição social do período</b> | <b>(1.875)</b>               | <b>(675)</b> |
| Alíquota efetiva                                                             | 7%                           | 3%           |

(\*) Impostos diferidos apurados sobre a parcela do prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social não reconhecidos no período.

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

A despesa de imposto de renda e da contribuição social das controladas Nova Colorado e Colcap com base no lucro presumido está demonstrada a seguir:

|                                                           | IRPJ          | CSLL          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Receita bruta</b>                                      | <b>69.116</b> | <b>69.116</b> |
| <b>Receita atualização da carteira</b>                    | <b>15.852</b> | <b>15.852</b> |
| Percentual de presunção (loteadoras)                      | 8%            | 12%           |
| Base de cálculo (presumido)                               | 5.529         | 8.294         |
| Alíquota do adicional do Imposto de renda                 | 10%           | -             |
| Alíquota do imposto de renda e da contribuição social     | 15%           | 9%            |
| <b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b> | <b>5.035</b>  | <b>2.173</b>  |

### 24. 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 2018 a empresa não mantém qualquer contrato em aberto envolvendo operações com derivativos.

#### 24.1. Valor justo dos ativos e passivos financeiros

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

|                               | 2018           |                | 2017           |               |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                               | Valor contábil | Valor justo    | Valor contábil | Valor justo   |
| <b>Ativos financeiros</b>     |                |                |                |               |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7.737          | 7.737          | 625            | 625           |
| Títulos e valores mobiliários | 60.835         | 60.835         | -              | -             |
| Clientes                      | 470.884        | 383.117        | 52.918         | 52.795        |
| Partes relacionadas           | 19             | 19             | -              | -             |
|                               | <b>539.475</b> | <b>451.708</b> | <b>53.543</b>  | <b>53.420</b> |

## MÉRITO REALTY LTDA.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

|                                        | 2018           |                | 2017           |               |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                                        | Valor contábil | Valor justo    | Valor contábil | Valor justo   |
| <b>Passivos financeiros</b>            |                |                |                |               |
| Empréstimos e financiamentos           | 128.535        | 128.535        | -              | -             |
| Parceiros em empreendimentos           | 167.587        | 167.587        | 19.176         | 19.176        |
| Adiantamento de clientes               | 5.918          | 5.918          | 5.138          | 5.138         |
| Fornecedores                           | 2.906          | 2.906          | 685            | 685           |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 34             | 34             | 1.933          | 1.933         |
|                                        | <b>304.980</b> | <b>304.980</b> | <b>26.932</b>  | <b>26.932</b> |

Os valores justos de caixa e equivalentes de caixa é próximo do valor do custo amortizado utilizado para registro das aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários 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 da Empresa e suas controladas e coligadas 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.

### 24.2. Instrumentos financeiros por categoria

A composição por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros da Empresa e suas controladas e coligadas Mérito apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas estão demonstrados a seguir:

|                                              | 31/12/2018                                  |                  |                |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                              | Ativos ao valor justo por meio do resultado | Custo amortizado | Total          |
| <b>Ativos, conforme balanço patrimonial</b>  |                                             |                  |                |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 3.686                                       | 64.886           | <b>68.572</b>  |
| Clientes                                     | -                                           | 383.117          | <b>383.117</b> |
| Partes relacionadas                          | 19                                          | -                | <b>19</b>      |
|                                              | <b>3.705</b>                                | <b>448.003</b>   | <b>451.708</b> |
| <b>Passivo, conforme balanço patrimonial</b> |                                             |                  |                |
| Empréstimos e financiamentos                 | -                                           | 128.535          | <b>128.535</b> |
| Parceiros em empreendimentos                 | -                                           | 167.587          | <b>167.587</b> |
| Adiantamento de clientes                     | -                                           | 5.918            | <b>5.918</b>   |
| Fornecedores                                 | -                                           | 2.906            | <b>2.906</b>   |
| Contas a pagar com partes relacionadas       | -                                           | 34               | <b>34</b>      |
|                                              | -                                           | <b>304.980</b>   | <b>304.980</b> |

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais – R\$)

| Ativos, conforme balanço patrimonial   | 31/12/2017                                    |                  |        |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|--------|
|                                        | Ativos ao valor justo por meio do resultado   | Custo amortizado | Total  |
| Caixa e equivalentes de caixa          | 265                                           | 360              | 625    |
| Clientes                               | -                                             | 52.795           | 52.795 |
| Partes relacionadas                    | -                                             | -                | -      |
|                                        | 265                                           | 53.155           | 53.420 |
| Passivo, conforme balanço patrimonial  | Passivos ao valor justo por meio do resultado | Custo amortizado | Total  |
| Empréstimos e financiamentos           | -                                             | -                | -      |
| Parceiros em empreendimentos           | -                                             | 19.176           | 19.176 |
| Adiantamento de clientes               | -                                             | 5.138            | 5.138  |
| Fornecedores                           | -                                             | 685              | 685    |
| Contas a pagar com partes relacionadas | -                                             | 1.933            | 1.933  |
|                                        | -                                             | 26.932           | 26.932 |

### 24.3. 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 as 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.

### 24.4. 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 as 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.

### 24.5. 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.

#### **24.6. 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.

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.

| 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 |
|-----------|--------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 4.051     | CDI                | Ganho                   | 6,86%         | 278                          | 208                                         | 139                                         |
|           | <b>Total ativo</b> |                         |               | <b>278</b>                   | <b>208</b>                                  | <b>139</b>                                  |
|           |                    |                         |               | <b>278</b>                   | <b>208</b>                                  | <b>139</b>                                  |

Essa análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros da Empresa e suas controladas e coligadas Mérito considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes mostrando os possíveis impactos no resultado da Empresa e suas controladas e coligadas.

Tais valores quando de sua liquidação poderão ser diferentes dos demonstrados acima.

#### **24.7. 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.

#### **24.8. Hierarquia do valor justo**

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

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 a seguir:

- 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 2018 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) | -           | 64.886  | -       |

##### **24.8.1. 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 2018 não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.



**25. 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.