

# **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

## **FGR Urbanismo S.A.**

Em 31 de dezembro de 2018  
com relatório do auditor independente

## **FGR Urbanismo S.A.**

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 1

#### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanço patrimonial .....	4
Demonstração de resultados .....	6
Demonstração do resultado abrangente .....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**FGR Urbanismo S.A.**  
Aparecida de Goiânia - GO

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Urbanismo S.A. (“Companhia”), 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 financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da FGR Urbanismo S.A. 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, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase**

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3 (a), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação do CPC 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

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.

Goiânia, 28 de março de 2019.



Wagner dos Santos Junior  
Contador CRC-1SP216386/O-T

## FGR Urbanismo S.A.

Balço patrimonial  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	10.883	9.775	32.051	24.173
Contas a receber de clientes	6	5.208	8.048	83.264	74.466
Estoques	7	876	757	155.082	105.798
Impostos a recuperar		368	-	1.228	2.316
Adiantamentos para partes relacionadas	8	20	-	194	4.518
Despesas antecipadas		126	-	5.046	7.654
Outros créditos		659	1.309	900	2.390
Total do ativo circulante		18.140	19.889	277.765	221.315
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	128.019	107.780	56.408	44.345
Contas a receber de clientes	6	4.064	3.914	195.223	143.122
Outros créditos		2.412	1.765	1.470	1.814
Investimento	9	104.416	99.238	1.068	381
Imobilizado		1.162	982	1.420	1.295
Total do ativo não circulante		240.073	213.679	255.589	190.957
Total do ativo		258.213	233.568	533.354	412.272

## FGR Urbanismo S.A.

Balço patrimonial  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	10	-	7.540	3.364
Debêntures	11	-	4.012	3.753
Compromisso com parceiros	12	1.153	1.853	3.328
Fornecedores		339	5.997	3.515
Impostos e contribuições a recolher		382	2.424	1.544
Salários e férias a pagar		1.807	3.368	2.527
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	17.624	1.605	630
Adiantamentos de clientes	13	-	120.294	53.139
Outras contas a pagar		2.015	1.231	2.349
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>23.320</b>	<b>148.324</b>	<b>74.149</b>
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	10	-	41.107	9.889
Debêntures	11	-	28.483	24.911
Compromisso com parceiros	12	645	983	1.956
Tributos diferidos	14	864	17.520	12.989
Adiantamentos de recursos à parceiros	8	1.015	4.745	1.202
Provisão para demandas judiciais	15	5.520	5.520	5.520
Outras contas a pagar		497	807	503
Juros e dividendos		-	832	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>8.541</b>	<b>99.997</b>	<b>56.970</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social	16	9.450	9.450	9.450
Reserva de capital		189	189	189
Reserva de lucros		191.042	197.008	191.042
Outros resultados abrangentes		1.026	606	1.026
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>201.707</b>	<b>207.253</b>	<b>201.707</b>
Participação de acionistas não controladores		-	77.780	79.446
			<b>207.253</b>	<b>281.153</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>233.568</b>	<b>533.354</b>	<b>412.272</b>

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

## FGR Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	18	<b>9.181</b>	3.075	<b>193.211</b>	132.019
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	19	<b>(7.334)</b>	(2)	<b>(82.219)</b>	(43.054)
Lucro bruto		<b>1.847</b>	3.073	<b>110.992</b>	88.965
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	20	<b>(18.328)</b>	(15.605)	<b>(39.172)</b>	(35.151)
Resultado da equivalência patrimonial	9	<b>39.053</b>	26.869	<b>62</b>	(29)
Despesas com depreciação		<b>(95)</b>	(67)	<b>(150)</b>	(114)
Despesas com obras concluídas	21	<b>(91)</b>	(329)	<b>(10.694)</b>	(6.560)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<b>22.386</b>	13.941	<b>61.038</b>	47.111
Despesas financeiras	22	<b>(49)</b>	(894)	<b>(10.368)</b>	(5.723)
Receitas financeiras	22	<b>7.645</b>	607	<b>9.211</b>	1.725
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>29.982</b>	13.654	<b>59.881</b>	43.113
Imposto de renda	14	<b>(2.241)</b>	(358)	<b>(6.055)</b>	(3.096)
Contribuição social	14	<b>(846)</b>	(145)	<b>(2.901)</b>	(1.610)
Resultado do exercício		<b>26.895</b>	13.151	<b>50.925</b>	38.407
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores		-	-	<b>26.895</b>	13.151
Acionistas não controladores		-	-	<b>24.030</b>	25.256

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



## FGR Urbanismo S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Resultado do exercício	<b>26.895</b>	13.151	<b>50.925</b>	38.407
Outros resultados abrangentes	<b>(420)</b>	1.026	<b>(420)</b>	1.026
Total do resultado abrangente	<b>26.475</b>	14.177	<b>50.505</b>	39.433
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	<b>26.475</b>	14.177
Acionistas não controladores	-	-	<b>24.030</b>	25.256

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

## FGR Urbanismo S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores						Participação de acionistas não controladores	Total
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes		
Saldos em 31 de dezembro de 2016	9.450	189	2.835	184.573	-	1.385	198.432	258.558
Resultado do exercício	-	-	-	-	13.151	-	13.151	38.407
Destinações:								
Dividendos pagos	-	-	-	-	(10.902)	-	(10.902)	(16.838)
Retenção de lucros	-	-	-	3.634	(2.249)	(1.385)	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	1.026	1.026	1.026
Saldos em 31 de dezembro de 2017	9.450	189	2.835	188.207	-	1.026	201.707	281.153
Resultado do exercício	-	-	-	-	26.895	-	26.895	50.925
Destinações:								
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	(1.345)	-	(1.345)	(2.546)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	(19.584)	-	-	(19.584)	(44.079)
Retenção de lucros	-	-	-	25.550	(25.550)	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	(420)	(420)	(420)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<b>9.450</b>	<b>189</b>	<b>2.835</b>	<b>194.173</b>	<b>-</b>	<b>606</b>	<b>207.253</b>	<b>285.033</b>

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

## FGR Urbanismo S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>29.982</b>	13.654	<b>59.881</b>	43.113
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais				
Provisão para demandas judiciais	-	3.329	-	2.986
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	<b>1.647</b>	648
Juros de operações com partes relacionadas	<b>(6.372)</b>	-	<b>(6.372)</b>	-
Equivalência patrimonial	<b>(39.053)</b>	(26.869)	<b>(62)</b>	(29)
Ajuste a valor presente de contas a receber	<b>(377)</b>	(617)	<b>5.876</b>	(933)
Depreciação e amortizações	<b>95</b>	67	<b>150</b>	114
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa gerados pelas atividades operacionais	<b>(15.725)</b>	(10.436)	<b>57.826</b>	45.899
Variações no ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	<b>3.067</b>	6.146	<b>(66.775)</b>	(31.044)
Estoques	<b>(119)</b>	(47)	<b>11.786</b>	(2.240)
Impostos a recuperar	<b>(368)</b>	-	<b>1.088</b>	191
Outros créditos	<b>(123)</b>	569	<b>4.442</b>	2.388
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	<b>60</b>	54	<b>2.482</b>	61
Obrigações trabalhistas e tributária	<b>(762)</b>	21	<b>(2.704)</b>	(3.062)
Adiantamentos de clientes	<b>10.309</b>	-	<b>6.085</b>	17.418
Outros débitos	<b>(1.036)</b>	2.067	<b>18</b>	2.105
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas operações	<b>(4.697)</b>	(1.626)	<b>14.248</b>	31.716
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Investimentos	<b>33.455</b>	2.778	<b>(1.045)</b>	58
Aumento imobilizado e intangível	<b>(275)</b>	(171)	<b>(275)</b>	(379)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de investimentos	<b>33.180</b>	2.607	<b>(1.320)</b>	(321)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de dividendos	<b>(20.929)</b>	(10.902)	<b>(46.625)</b>	(16.838)
Contas a receber com partes relacionadas	<b>(13.887)</b>	30.605	<b>(1.367)</b>	2.009
Contas a pagar com parte relacionadas	<b>7.441</b>	1.230	<b>2.070</b>	(16.865)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(17.305)	<b>40.872</b>	11.579
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas atividades de financiamentos	<b>(27.375)</b>	3.628	<b>(5.050)</b>	(20.115)
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	<b>1.108</b>	4.609	<b>7.878</b>	11.280
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>9.775</b>	5.166	<b>24.173</b>	12.893
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>10.883</b>	9.775	<b>32.051</b>	24.173

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

## **FGR Urbanismo S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2018

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

### **1. Contexto operacional**

A FGR Urbanismo S.A. (“FGR” ou “Companhia”) foi constituída em 10 de junho de 1986 e atuou inicialmente no segmento de obras públicas por empreitada, obras civis, terraplenagem, pavimentação, obras e saneamento. A partir de 1994, migrou para o segmento privado na atividade de incorporação imobiliária, no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A.

A FGR tem sua área geográfica de atuação preponderantemente no Estado de Goiás. Em 2002, iniciou a expansão de suas atividades e, atualmente, desenvolve empreendimentos nos Estados de Minas Gerais, Ceará, Pará, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Norte e Tocantins. Em 2018 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2019, 2020 e 2021.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos.

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

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

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

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

## **FGR Urbanismo S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

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

- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

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

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

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### c) Instrumentos financeiros não derivativos

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

##### *Ativos financeiros*

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

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

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

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

##### i. Divulgações

O CPC 48 requer novas divulgações, notadamente acerca do risco de crédito e perdas de crédito esperadas, contabilidade de hedge e mensuração de ativos e passivos financeiros. A Companhia faz as divulgações necessárias na Nota 23 – instrumentos financeiros e gestão de riscos.

##### ii. Transição

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

#### d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

#### e) Estoques - imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

f) Impostos a recuperar

Basicamente compostos por créditos tributários decorrentes, substancialmente, de antecipações de tributos, atualizados monetariamente pelos índices oficiais, reduzidos de provisão para realização, quando necessário. A classificação no circulante e no não circulante reflete a expectativa de realização da Administração segundo as projeções de operações futuras da Companhia e suas controladas.

g) Despesas antecipadas

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

h) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.



## FGR Urbanismo S.A.

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### h) Investimentos—Continuação

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

#### i) Imobilizado

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Móveis e utensílios	10%	10%
Edificações	4%	4%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%

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

#### j) Redução ao valor recuperável

##### *Ativos não financeiros*

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

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

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

#### j) Redução ao valor recuperável—Continuação

##### *Ativos não financeiros--Continuação*

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

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

#### k) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

#### l) Créditos e obrigações

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

#### m) Provisão para demandas judiciais

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

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

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

## **FGR Urbanismo S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### **3. Principais práticas contábeis—Continuação**

#### m) Provisão para demandas judiciais—Continuação

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

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

#### n) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

#### o) Receitas financeiras e despesas financeiras

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

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

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

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 3. Principais práticas contábeis—Continuação

p) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.

q) Novas normas e interpretações emitidas ainda não em vigor

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

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

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

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

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Participação - %		Classificação
	2018	2017	
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	Controlada
FGR Jardins Verona SPE	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	99,50	Controlada
AR Agropecuária S.A. SPE	50,10	50,10	Controlada
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	55,00	Controlada
FGR Negócios Imobiliários	99,50	99,50	Controlada
FGR Urbanismo Natal – SPE	56,00	56,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	75,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	80,00	Controlada
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	52,00	52,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda. - SPE	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	Controlada
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Genova Ltda. - SPE	99,99	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
SPE Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
SPE Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	50,00	Controlada
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antonio SPE Ltda.	52,00	-	Controlada
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	61,06	Controlada
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	99,86	Controlada
Sociedade 20 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	0,10	-	Coligada

(\*) Anteriormente denominada FGR Construtora Jardins Genebra S.A.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior. Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 4. Demonstrações consolidadas—Continuação

Os principais saldos integrais das controladas incluídos na consolidação foi efetuada como segue:

	2018												
	AR Agropecuária S.A.	FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S.A. – SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins MunIQUE Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	Outros
Ativo													
Circulante	8.240	84.549	41.497	29.950	15.008	17.569	3.139	3.256	4.040	31.423	19.924	1.539	11.583
Não circulante	70	2.526	79.838	17.070	11.888	11.533	3.054	1.269	5	53.673	16.344	1.667	776
	<b>8.310</b>	<b>87.075</b>	<b>121.335</b>	<b>47.020</b>	<b>26.896</b>	<b>29.102</b>	<b>6.193</b>	<b>4.525</b>	<b>4.045</b>	<b>85.096</b>	<b>36.268</b>	<b>3.206</b>	<b>12.359</b>
Passivo													
Circulante	(66)	(70.572)	(6.668)	(309)	(1.938)	(234)	(172)	(1.330)	-	(25.113)	(26.424)	(15)	(996)
Não circulante	(19.843)	(6.444)	(58.896)	(1.930)	(1.438)	(14.193)	(374)	(793)	(3.039)	(36.130)	(2.285)	(2.505)	(8.495)
Patrimônio líquido	11.599	(10.059)	(55.771)	(44.781)	(23.520)	(14.675)	(5.647)	(2.402)	(1.006)	(23.853)	(7.559)	(686)	(2.868)
	<b>(8.310)</b>	<b>(87.075)</b>	<b>(121.335)</b>	<b>(47.020)</b>	<b>(26.896)</b>	<b>(29.102)</b>	<b>(6.193)</b>	<b>(4.525)</b>	<b>(4.045)</b>	<b>(85.096)</b>	<b>(36.268)</b>	<b>(3.206)</b>	<b>(12.359)</b>
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	-	16.580	20.789	7.890	6.243	3.044	2.206	1.001	-	84.874	40.288	-	1.143
Custos dos imóveis vendidos	-	(4.176)	(10.050)	(2.677)	(12.527)	(1.894)	-	-	-	(30.769)	(12.812)	-	-
Lucro (prejuízo) bruto	-	12.404	10.739	5.213	(6.284)	1.150	2.206	1.001	-	54.105	27.476	-	1.143
Despesas operacionais	(1.686)	(1.552)	(7.896)	(3.159)	(2.489)	(2.823)	(1.939)	(567)	-	(5.795)	(2.114)	(1)	(1.432)
Resultado financeiro líquido	(2)	(20)	(6.131)	(20)	(41)	(39)	-	(2)	(1)	(2.716)	173	(2)	(2)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.688)	10.832	(3.288)	2.034	(8.814)	(1.712)	267	432	(1)	45.594	25.535	(3)	(291)
Imposto de renda e contribuição social	-	(480)	(647)	(229)	(176)	(86)	(53)	(24)	-	(2.811)	(1.305)	-	(64)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(1.688)</b>	<b>10.352</b>	<b>(3.935)</b>	<b>1.805</b>	<b>(8.990)</b>	<b>(1.798)</b>	<b>214</b>	<b>408</b>	<b>(1)</b>	<b>42.783</b>	<b>24.230</b>	<b>(3)</b>	<b>(355)</b>

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 4. Demonstrações consolidadas—Continuação

	2017												
	AR Agropecuária S/A	FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S.A. – SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Munique Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo Marabá Ltda.	FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	Outros
Ativo													
Circulante	8.166	14.359	47.745	31.127	24.359	20.105	5.693	4.565	4.041	20.015	28.946	1.523	8.407
Não circulante	70	184	75.368	18.297	10.417	16.259	2.696	2.864	6	14.608	4.734	1.667	530
	<u>8.236</u>	<u>14.543</u>	<u>123.113</u>	<u>49.424</u>	<u>34.776</u>	<u>36.364</u>	<u>8.389</u>	<u>7.429</u>	<u>4.047</u>	<u>34.623</u>	<u>33.680</u>	<u>3.190</u>	<u>8.937</u>
Passivo													
Circulante	(14)	(5.439)	(7.118)	(310)	(1.004)	(216)	(186)	(2.010)	(0)	(31.716)	(19.785)	(1)	(653)
Não circulante	(18.133)	(9.398)	(54.440)	(4.550)	(1.263)	(18.484)	(521)	(1.724)	(3.040)	(1.837)	-	(2.500)	(4.097)
Patrimônio líquido	9.911	294	(61.555)	(44.564)	(32.509)	(17.664)	(7.682)	(3.695)	(1.007)	(1.070)	(13.895)	(689)	(4.187)
	<u>(8.236)</u>	<u>(14.543)</u>	<u>(123.113)</u>	<u>(49.424)</u>	<u>(34.776)</u>	<u>(36.364)</u>	<u>(8.389)</u>	<u>(7.429)</u>	<u>(4.047)</u>	<u>(34.623)</u>	<u>(33.680)</u>	<u>(3.190)</u>	<u>(8.937)</u>
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	-	582	38.421	5.506	394	5.934	1.699	1.023	-	51.767	22.632	-	985
Custos dos imóveis vendidos	-	(174)	(14.763)	(2.083)	(55)	(958)	(220)	-	-	(16.033)	(8.766)	-	-
Lucro bruto	-	408	23.658	3.423	339	4.976	1.479	1.023	-	35.734	13.866	-	985
Despesas operacionais	(1.582)	(1.013)	(5.137)	(3.133)	(766)	(1.762)	(519)	(856)	(0)	(3.895)	(6.278)	(2)	(854)
Resultado financeiro líquido	(3)	(9)	(3.716)	(25)	(188)	(29)	(1)	(0)	(2)	111	141	(2)	(14)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.585)	(614)	14.805	265	(615)	3.185	959	167	(2)	31.950	7.729	(4)	117
Imposto de renda e contribuição social	-	(14)	(1.206)	(152)	(9)	(192)	(41)	(26)	-	(1.771)	(728)	-	(65)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>(1.585)</u>	<u>(628)</u>	<u>13.599</u>	<u>113</u>	<u>(624)</u>	<u>2.993</u>	<u>918</u>	<u>141</u>	<u>(2)</u>	<u>30.179</u>	<u>7.001</u>	<u>(4)</u>	<u>52</u>

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	670	184	3.255	2.167
Aplicações financeiras	10.213	9.591	28.796	22.006
	<b>10.883</b>	<b>9.775</b>	<b>32.051</b>	<b>24.173</b>

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

### 6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Circulante:</b>				
Promitentes compradores	5.288	8.174	84.053	75.586
Ajustes a valor presente	(80)	(126)	(789)	(1.120)
	<b>5.208</b>	<b>8.048</b>	<b>83.264</b>	<b>74.466</b>
<b>Não circulante:</b>				
Promitentes compradores	5.151	5.332	233.015	174.707
Ajustes a valor presente	(1.087)	(1.418)	(37.792)	(31.585)
	<b>4.064</b>	<b>3.914</b>	<b>195.223</b>	<b>143.122</b>

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

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

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



## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2018

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

### 6. Contas a receber de clientes—Continuação

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber financeiro (circulante)	<b>22.919</b>	8.048	<b>146.634</b>	124.560
Contas a receber financeiro (não circulante)	<b>91.217</b>	3.914	<b>453.135</b>	357.473
	<b>114.136</b>	11.962	<b>599.769</b>	482.033
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 17)	<b>(115.173)</b>	-	<b>(441.576)</b>	(317.584)
(+) Adiantamento de cliente (nota 13)	<b>10.309</b>	-	<b>120.294</b>	53.139
(=) Contas a receber contábil	<b>9.272</b>	11.962	<b>278.487</b>	217.588

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2018 por ano:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vencidos	<b>3.440</b>	3.731	<b>30.903</b>	34.542
2018	-	4.317	-	90.018
2019	<b>19.479</b>	1.495	<b>115.731</b>	67.763
2020	<b>13.532</b>	888	<b>85.102</b>	55.020
2021	<b>11.189</b>	711	<b>63.009</b>	42.470
2022	<b>9.007</b>	168	<b>50.763</b>	34.854
2023 em diante	<b>57.489</b>	652	<b>254.261</b>	157.366
	<b>114.136</b>	11.962	<b>599.769</b>	482.033

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Unidades concluídas a comercializar	684	708	47.029	69.731
Loteamentos em desenvolvimento	192	49	108.053	36.067
	<b>876</b>	<b>757</b>	<b>155.082</b>	<b>105.798</b>

Consolidado					
Unidades Concluídas a Comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m <sup>2</sup> )	VGV	
					Loteamento Cidade Empresarial - Ap Goiania - GO
Loja Comercial GCO -Venda	3	1	39	27	
Loja Comercial PCO - Aluguel	5	1	120	84	
Area Comercial Jardins Florença	66	1	5.975	4.182	
Jardins Barcelona - Uberlandia -MG	127	1	385	270	
Jardins Coimbra - Marituba - PA (Interno)	410	4	2.178	1.165	
Jardins Coimbra - Marituba - PA	13.115	120	66.746	35.709	
Jardins Marselha - Marituba - PA	592	20	5.193	2.207	
Área Comercial - Marituba – PA	2064	10	16.124	8.868	
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	16.653	106	92.552	38.872	
Jardins Amsterdã- RN	3.806	26	23.535	5.884	
Jardins Siena -Araguaina-TO 1ª Etapa	62	2	728	291	
Jardins Siena -Araguaina-TO 2ª Etapa	10.053	314	117.538	47.015	
	<b>47.029</b>	<b>635</b>	<b>355.993</b>	<b>161.990</b>	
Loteamento em desenvolvimento lançados					
	Valor Contábil	Unidades	Área (m <sup>2</sup> )	VGV	
Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO	1.261	23	8.799	5.500	
Jardins Bolonha - Senador Canedo - GO	1.461	35	11.676	7.297	
Jardins Porto - Senador Canedo - GO	54	3	917	504	
Jardins Barcelona - Senador Canedo - GO	98	5	1.778	978	
Jardins Capri - Senador Canedo - GO	23	7	2.573	1.351	
	<b>2.897</b>	<b>73</b>	<b>25.743</b>	<b>15.630</b>	
Loteamento em desenvolvimento a lançar					
	Previsão de lançamento	Valor Contábil	Unidades	Área (m <sup>2</sup> )	VGV
Jardins Itália – Goiânia - GO	fev/19	61.070	273	179.274	152.383
Jardins Genebra - Brasília - DF	jun/19	20.550	351	269.570	202.178
Jardins Sevilha - Aparecida de Goiânia – GO	mai/19	4.594	180	67.534	43.897
Jardins Zurique - Goiânia – GO	Indefinida	2.094	230	146.062	146.062
Outros estoques em desenvolvimento		16.848	-	-	-
		<b>105.156</b>	<b>1.034</b>	<b>662.440</b>	<b>544.520</b>
		<b>155.082</b>	<b>1.742</b>	<b>1.044.176</b>	<b>722.140</b>

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 8. Partes relacionadas

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

a) Adiantamento de recursos à parceiros

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

	Consolidado			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiros da AR Agropecuária	21.265	-	19.417	-
Parceiros Vila Velha	876	-	1.040	-
Adiantamento Parceiros Ibiza	61	42	59	42
Parceiro da FGR Genebra	-	9	-	9
Parceiro da FGR Belém	7.950	517	7.110	517
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
SPE – Genebra	-	50	-	50
SPE Natal	-	1.602	-	-
Parceiro da SPE Campinas	10.547	584	4.175	584
Parceiro da Mata do Algodão	-	23	-	-
Parceiro do Capri	-	3.520	-	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	1.500	-	1.500	-
Parceiro Henedina	2.107	-	-	-
Parceiro FGR Âncora	-	-	4.346	-
Parceiro Jungmann	7.153	-	5.912	-
Outros	273	3	434	630
	<b>56.602</b>	<b>6.350</b>	<b>48.863</b>	<b>1.832</b>
Circulante	194	1.605	4.518	630
Não Circulante	56.408	4.745	44.345	1.202

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 8. Partes relacionadas—Continuação

#### a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

	Controladora			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Partes relacionadas:</b>				
FGR Genebra	6.384	-	9.339	-
FGR – SCP Monaco	382	255	382	340
AR Agropecuária	19.843	-	18.133	-
FGR - Campinas	1.922	-	1.917	-
FGR Belém	13.712	-	14.748	-
FGR - Vila Velha	-	-	2.584	-
FGR - Natal	-	-	92	-
FGR - MARABA	3.039	-	3.039	-
FGR - ARAGUAINA	12.894	-	16.824	-
FGR URB JSAM6	2.116	-	1.916	-
FGR - Helvécia	3.620	-	1.374	-
FGR - SPE 11	127	-	127	-
FGR - SPE 12	21	-	21	-
FGR - Âncora	2.285	11.837	-	17.284
FGR - SPE 52	18	-	-	-
FGR - SPE 57	1.979	-	-	-
FGR - SPE 59	2.107	-	-	-
Outros	65	1	45	-
	<b>70.514</b>	<b>12.093</b>	70.541	17.624
<b>Parceiros:</b>				
Parceiro da FGR Lisboa	131	-	131	-
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
Adiantamento - Acionistas AR	21.195	-	19.417	-
Parceiro da SPE Campinas	8.890	-	2.518	-
Parceiro da FGR Belém	2.540	975	1.700	975
Parceiro da FGR Araguaína	-	-	-	-
Parceiros Vila Velha	876	-	1.040	-
Parceiro Mata do Algodão	-	23	-	-
Parceiro Jardins Capri	10.371	13.891	-	-
Parceiro Anápolis	370	-	370	-
Parceiro GPL	1.500	-	1.500	-
Parceiro Jungmann	7.151	-	5.953	-
Outros	1	-	110	40
	<b>57.525</b>	<b>14.889</b>	37.239	1.015
	<b>128.039</b>	<b>26.982</b>	107.780	18.639
Circulante	20	12.093	-	17.624
Não circulante	128.019	14.889	107.780	1.015

#### b) Remuneração dos administradores

Em 2018, a remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$4.115 (R\$3.223 em 2017).

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 9. Investimentos

#### 9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Investimentos em empresas controladas	103.449	98.857	-	-
Outros investimentos	967	381	1.068	381
	<b>104.416</b>	<b>99.238</b>	<b>1.068</b>	<b>381</b>

#### Participações societárias:

Ano 2018:

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.274	337	850	225
FGR Jardins Verona SPE	50,00	(80)	(136)	(40)	(68)
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	10.059	10.352	10.009	10.300
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(11.599)	(1.688)	(5.811)	(846)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	55.771	(3.935)	30.674	(2.164)
FGR Negócios Imobiliários	99,50	369	48	367	48
FGR Urbanismo Natal - SPE	56,00	23.520	(8.990)	13.171	(5.034)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	53	(89)	40	(67)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	249	(29)	199	(23)
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	44.781	1.805	23.286	1.030
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	5.647	214	2.824	107
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.006	(1)	503	(1)
Market Empreendedora S.A.	99,99	91	547	91	547
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	2.402	408	2.402	408
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	14.675	(1.798)	7.338	(930)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	(83)	(134)	(42)	(67)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE	50,00	560	(601)	280	(301)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	23.853	42.783	11.927	21.392
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(15)	(1)	(15)	(1)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	7.559	24.230	4.616	14.795
FGR Urbanismo Caminpas SPE	99,86	686	(3)	685	(3)
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE	52,00	745	-	387	-
Sociedade 20 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(296)	(297)	(293)	(294)
		<b>181.228</b>	<b>63.022</b>	<b>103.449</b>	<b>39.053</b>

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 9. Investimentos—Continuação

#### 9.1. Composição dos investimentos—Continuação

##### Participações societárias--Continuação

Ano 2017: Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.170	(12)	781	(8)
FGR Jardins Verona SPE	50,00	56	(71)	28	(36)
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	(294)	(628)	(293)	(625)
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(9.911)	(1.585)	(4.965)	(794)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	61.555	13.599	33.855	7.479
FGR Negócios Imobiliários	99,50	371	20	369	20
FGR Urbanismo Natal - SPE	56,00	32.509	(624)	18.205	(349)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	144	(55)	108	(41)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	398	(101)	318	(81)
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	44.564	113	23.173	59
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	7.682	918	3.841	459
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.007	(2)	504	(1)
Market Empreendedora S.A.	99,99	108	591	108	591
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	3.695	141	3.695	141
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	17.664	2.993	8.832	1.497
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	50	(134)	25	(67)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	50,00	1.160	(171)	580	(86)
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	1.070	30.179	535	15.090
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(15)	(15)	(15)	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	13.895	7.001	8.484	3.669
FGR Urbanismo Caminpas SPE	99,86	689	(4)	688	(4)
		177.568	52.153	98.857	26.898

(\*) Em novembro de 2016 foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal, consequentemente o empreendimento que já se encontrava aprovado aguardando somente essa decisão do Cartório, foi lançado inicialmente para investidores Pessoas Físicas e Jurídicas, onde a previsão de lançamento ao público está previsto para junho/2019.

(\*\*) Empreendimentos situados em Brasília - DF. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida. Após o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal o empreendimento está em fase aprovação, sem data prevista para ser lançado.

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 9. Investimentos—Continuação

#### 9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2018:

<b>Investidas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aporte/Distribuição de lucros</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo final</b>
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	781	(156)	225	850
FGR Jardins Verona SPE	28	-	(68)	(40)
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	(293)	2	10.300	10.009
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	(4.965)	-	(846)	(5.811)
FGR Urbanismo Belém - SPE	33.855	(1.017)	(2.164)	30.674
FGR Negócios Imobiliários	369	(50)	48	367
FGR Urbanismo Natal - SPE	18.205	-	(5.034)	13.171
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	108	(1)	(67)	40
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	318	(96)	(23)	199
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	23.173	(917)	1.030	23.286
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	3.841	(1.124)	107	2.824
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	504	-	(1)	503
Market Empreendedora S.A.	108	(564)	547	91
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	3.695	(1.701)	408	2.402
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	8.832	(564)	(930)	7.338
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	25	-	(67)	(42)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	580	1	(301)	280
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	535	(10.000)	21.392	11.927
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	(15)	1	(1)	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	1	-	-	1
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	8.484	(18.663)	14.795	4.616
FGR Urbanismo Caminpas SPE	688	-	(3)	685
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE	-	387	-	387
Sociedade 20 Parceria Imobiliária SPE	-	1	(294)	(293)
	<b>98.857</b>	<b>(34.461)</b>	<b>39.053</b>	<b>103.449</b>

Ano 2017:

<b>Investidas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Aporte/Distribuição de lucros</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldo final</b>
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.203	(414)	(8)	781
FGR Jardins Verona SPE	63	1	(36)	28
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	331	1	(625)	(293)
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	(4.171)	-	(794)	(4.965)
FGR Urbanismo Belém - SPE	26.372	4	7.479	33.855
FGR Negócios Imobiliários	349	-	20	369
FGR Urbanismo Natal - SPE	2.644	15.910	(349)	18.205
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	(191)	340	(41)	108
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	771	(372)	(81)	318
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	23.115	(1)	59	23.173
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	5.512	(2.130)	459	3.841
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	505	-	(1)	504
Market Empreendedora S.A.	49	(532)	591	108
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	6.274	(2.720)	141	3.695
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	7.706	(371)	1.497	8.832
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	93	(1)	(67)	25
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	666	-	(86)	580
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	3.445	(18.000)	15.090	535
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	-	-	(15)	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	1	-	-	1
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	-	4.815	3.669	8.484
FGR Urbanismo Caminpas SPE	-	692	(4)	688
	<b>74.737</b>	<b>(2.778)</b>	<b>26.898</b>	<b>98.857</b>

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 10. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017
Sicoob Engcred	Varição do CDI + juros de 6,26% a.a.	8.928	9.237
Banco Safra	Varição do CDI+ juros de 5,16% a.a.	-	153
Banco Santander	Varição do IPCA+ juros de 9,60% a.a.	39.719	3.863
		<b>48.647</b>	13.253
Circulante		<b>7.540</b>	3.364
Não Circulante		<b>41.107</b>	9.889

Os empréstimos e financiamento estão garantido por direitos creditórios e garantias reais, não possuindo cláusulas restritivas de *covenants* a serem cumpridos.

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	5.700
2020	7.215	3.867
2021	7.215	322
2022	7.215	-
2023 em diante	19.462	-
	<b>41.107</b>	9.889

### 11. Debêntures

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

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

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



## FGR Urbanismo S.A.

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

### 11. Debêntures—Continuação

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

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	3.848
2019	4.839	3.548
2020	4.839	3.509
2021	4.839	3.550
2022	4.839	3.794
2023	4.839	3.903
2024	4.839	4.152
2025	3.931	3.139
2026	214	-
	33.179	29.443

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2018, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

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

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

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 12. Compromisso com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito à um percentual pré-estabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

	Controladora					
	31/12/2018			31/12/2017		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	483	413	896	1.153	645	1.798
	483	413	896	1.153	645	1.798

  

	Consolidado					
	31/12/2018			31/12/2017		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	483	413	896	1.153	645	1.798
FGR Valência	138	25	163	272	47	319
FGR Genova	1.232	545	1.777	1.903	1.264	3.167
	1.853	983	2.836	3.328	1.956	5.284

### 13. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
FGR Urbanismo S.A.	10.309	-
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	69.548	4.810
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	14.605	28.719
FGR Jardins Ancora Ltda.	25.580	18.568
Outros	252	1.042
	120.294	53.139

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 14. Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

	Controladora		Consolidado		
	2018	2017	2018	2017	
Diferenças temporárias (*)	8.737	12.838	228.143	193.002	
<b>Base para apuração pelo regime de lucro presumido</b>					
Imposto de renda	699	1.027	18.251	15.440	
Contribuição social	1.048	1.541	27.377	23.160	
<b>Receitas financeiras sobre operações com partes relacionadas</b>	6.372	-	6.372	-	
Imposto de renda	25,00%	1.768	257	6.156	3.860
Contribuição social	9,00%	667	139	3.037	2.084
COFINS	3,00%	262	385	6.844	5.790
PIS	0,65%	57	83	1.483	1.255
<b>Total dos tributos diferidos em 31/12</b>		<b>2.754</b>	864	<b>17.520</b>	12.989

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

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

	Controladora					
	2018			2017		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita com venda de lotes</b>	9.500	9.500		3.165	3.165	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
<b>Base de cálculo antes das receitas financeiras</b>	760	1.140		253	380	
Receitas financeiras/outras	8.262	8.262		1.230	1.230	
<b>Base de cálculo</b>	9.022	9.022		1.483	1.610	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	1.353	846	2.199	222	145	367
Imposto adicional – 10%	888	-	888	136	-	136
<b>Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido</b>	2.241	846	3.087	358	145	503

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 14. Imposto de renda e contribuição social—Continuação

#### 14.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social—Continuação

	Consolidado					
	2018			2017		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita com venda de lotes</b>	<b>200.396</b>	<b>200.396</b>		137.009	137.009	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
<b>Base de cálculo antes das receitas financeiras</b>	<b>16.032</b>	<b>24.048</b>		10.961	16.441	
Receitas financeiras/outras	<b>8.187</b>	<b>8.187</b>		1.725	1.725	
<b>Base de cálculo</b>	<b>24.219</b>	<b>32.235</b>		12.686	18.166	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	<b>3.633</b>	<b>2.901</b>	<b>6.534</b>	1.903	1.610	3.513
Imposto adicional – 10%	<b>2.422</b>	-	<b>2.422</b>	1.193	-	1.193
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	<b>6.055</b>	<b>2.901</b>	<b>8.956</b>	3.096	1.610	4.706

### 15. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	Controladora			
	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018
Cíveis e outras	5.520	-	-	5.520
	5.520	-	-	5.520

  

	Consolidado			
	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018
Cíveis e outras	5.520	-	-	5.520
	5.520	-	-	5.520

(\*) As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos.

Ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 78 (setenta e oito) ações de natureza cível, trabalhista e tributária, com valor atribuído de R\$13.937 (R\$8.764 em 31 de dezembro de 2017) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 9.450.043 ações sem valor nominal.

b) Reserva legal

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

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.

d) Distribuição de resultados

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

Patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Lucro líquido do exercício	<b>26.895</b>	13.151	<b>50.925</b>	38.407
Dividendos mínimos obrigatórios	<b>1.345</b>	658	<b>2.546</b>	1.920
Dividendos adicionais pagos	<b>19.584</b>	10.244	<b>44.079</b>	14.918
Percentual de distribuição	<b>78%</b>	83%	<b>92%</b>	44%

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita de vendas a apropriar	115.173	-	441.576	317.584
Custo de vendas a apropriar	(42.408)	-	(191.006)	(158.311)
(=) Resultado bruto a apropriar	72.765	-	250.570	159.273
Lucro bruto	63%	-	57%	50%

### 18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receita com loteamento	9.500	3.165	200.396	137.009
Impostos e descontos	(319)	(90)	(7.185)	(4.990)
	9.181	3.075	193.211	132.019

### 19. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custo com pessoal	-	-	(1.875)	(1.171)
Materiais de obra	(125)	-	(16.212)	(9.436)
Serviços de subempreiteiros	(1.482)	-	(24.508)	(19.547)
Terrenos e unidades finalizadas	(24)	(2)	(26.181)	(9.167)
Impostos e taxas	(233)	-	(393)	(525)
Provisões parceiros	(5.075)	-	(5.075)	-
Aluguel de equipamentos	(133)	-	(3.253)	(1.234)
Gastos gerais (Consumo e manutenção)	(262)	-	(4.722)	(1.974)
	(7.334)	(2)	(82.219)	(43.054)

## FGR Urbanismo S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

### 20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Pró-labore	-	-	(13)	(13)
Despesas com pessoal	(5.545)	(5.145)	(5.681)	(5.284)
Encargos sociais	(2.219)	(1.993)	(2.315)	(2.019)
Impostos e taxas	(316)	(3.043)	(501)	(3.203)
Locação e manutenção	(1.644)	(1.411)	(2.151)	(1.850)
Serviços de terceiros	(8.384)	(3.059)	(28.161)	(21.669)
Outras despesas	(220)	(954)	(350)	(1.113)
	<b>(18.328)</b>	<b>(15.605)</b>	<b>(39.172)</b>	<b>(35.151)</b>

### 21. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas com condominio	-	-	(2.980)	(3.157)
Gastos com pessoal	-	-	(565)	(321)
Materiais de obra	-	-	(234)	(192)
Serviços de subempreiteiros	-	-	(2.958)	(1.230)
Impostos e taxas	-	-	(1.254)	(110)
Aluguel de equipamentos	-	-	(156)	(68)
Despesas jurídicas e cartórios	-	-	(1.336)	(370)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(91)	(329)	(1.211)	(1.112)
	<b>(91)</b>	<b>(329)</b>	<b>(10.694)</b>	<b>(6.560)</b>

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

### 22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2016
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	1.244	380	2.792	1.480
Juros sobre operações com partes relacionadas	6.372	-	6.372	-
Outras	29	227	47	245
	<b>7.645</b>	<b>607</b>	<b>9.211</b>	<b>1.725</b>
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(721)	(9.997)	(4.972)
Outras	(49)	(173)	(371)	(751)
	<b>(49)</b>	<b>(894)</b>	<b>(10.368)</b>	<b>(5.723)</b>
	<b>7.596</b>	<b>(287)</b>	<b>(1.157)</b>	<b>(3.998)</b>

## FGR Urbanismo S.A.

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

### 23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

#### a) Visão geral

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

##### *Risco de crédito*

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

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

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2018 era de R\$278.487 (R\$217.588 em 31 de dezembro de 2017).

##### *Risco de liquidez*

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



## FGR Urbanismo S.A.

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

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

a) Visão geral--Continuação

*Risco de liquidez*--Continuação

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

*Risco de mercado*

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros créditos e empréstimos com partes relacionadas - Classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado e empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes - Classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de "input" significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

## FGR Urbanismo S.A.

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

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

#### c) Hierarquia do valor justo--Continuação

*Nível 1* - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

*Nível 2* - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

*Nível 3* - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

#### d) Análise de sensibilidade

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

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

Alta da CDI Controladora	Exposição	Cenários projetados - Base 2018		
		Provável CDI- 6,55%	Possível (25%) CDI- 8,19%	Remoto (50%) CDI- 9,83%
Aplicações financeiras (CDI)	10.213	669	836	1.003
		669	836	1.003

  

Alta da CDI/IPCA Consolidado	Exposição	Cenários projetados - Base 2018		
		Provável CDI- 6,55% IPCA - 3,19%	Possível (25%) CDI- 8,19% IPCA - 3,90%	Remoto (50%) CDI- 9,83% IPCA - 4,68%
Aplicações financeiras (CDI)	28.796	1.886	2.358	2.829
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(8.928)	(585)	(731)	(877)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(39.719)	(1.239)	(1.549)	(1.859)
Debêntures (IPCA)	(32.495)	(1.014)	(1.267)	(1.521)
		(952)	(1.189)	(1.428)