

Demonstrações financeiras

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

31 de dezembro de 2017
com relatório do auditor independente

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	5
Demonstração dos resultados.....	7
Demonstração dos resultados abrangentes	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
T el: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores da
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE
Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas com vendas – POC (Percentage of Completion):

Conforme descrito na Nota Explicativa 3 a), a Companhia efetua o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção com base no Porcentual de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”) dos respectivos empreendimentos e unidades imobiliárias comercializadas. A determinação do estágio de conclusão das unidades imobiliárias e seus respectivos custos a incorrerem, os quais são utilizados na determinação do montante de receitas a serem reconhecidas, requer da Companhia um alto grau de julgamento. Devido ao volume de transações, os julgamentos envolvidos nas estimativas dos custos a incorrerem, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses temas sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras da Companhia, consideramos esse como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Por meio de amostragem, efetuamos os seguintes procedimentos nos orçamentos utilizados no processo de reconhecimento de receita das obras em andamento: (i) verificação da aprovação do orçamento, por parte do departamento de engenharia, (ii) avaliamos a natureza e a razoabilidade das principais alterações ocorridas nos custos orçados, (iii) confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte; e (iv) avaliamos os procedimentos implementados pelo departamento de engenharia para o acompanhamento dos custos a incorrerem e incorridos, bem como seus impactos na determinação dos custos totais dos empreendimentos.

Adicionalmente confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização monetária das estimativas de custos a incorrerem dos orçamentos dos empreendimentos em construção, com os respectivos índices de mercado e efetuamos a análise da razoabilidade do percentual de evolução da obra. Avaliamos ainda a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita da Companhia, para suportar os julgamentos e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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;



- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 16 de abril de 2018.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


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

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Balanco patrimonial
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	2017	2016
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	4	448	320
Contas a receber de clientes	5	23.771	16.927
Estoques	6	23.196	24.256
Despesas antecipadas		92	939
Outros créditos		238	214
Total do ativo circulante		47.745	42.656
Não circulante			
Contas a receber de clientes	5	68.836	49.708
Adiantamentos para partes relacionadas	7	6.384	6.250
Imobilizado		148	54
Total do ativo não circulante		75.368	56.012
Total do ativo		123.113	98.668

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota	2017	2016
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	1.181	4.468
Debêntures	9	3.753	-
Fornecedores		838	1.848
Impostos e contribuições a recolher		150	155
Salários e férias a pagar		104	177
Adiantamentos de clientes	10	1.042	1.248
Outras contas a pagar		50	41
Total do passivo circulante		7.118	7.937
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	8.056	-
Debêntures	9	24.911	-
Tributos diferidos	11	6.208	4.377
Adiantamentos de recursos de parceiros	7	15.265	38.398
Dividendos a pagar	13	1.849	1.169
Total do passivo não circulante		56.289	43.944
Patrimônio líquido	13		
Capital social		3.094	3.094
Reserva legal		619	619
Reserva de lucros		55.993	43.074
Total do patrimônio líquido		59.706	46.787
Total do passivo e patrimônio líquido		123.113	98.668

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Nota	2017	2016
Receita operacional líquida	15	38.421	38.545
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	16	(14.763)	(9.153)
Lucro bruto		23.658	29.392
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:			
Administrativas e gerais	17	(3.458)	(3.233)
Despesas com depreciação		(21)	(15)
Despesas com obras concluídas	19	(1.658)	(1.472)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		18.521	24.672
Despesas financeiras	18	(3.720)	(118)
Receitas financeiras	18	4	28
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		14.805	24.582
Imposto de renda	11	(775)	(774)
Contribuição social	11	(431)	(435)
Resultado do exercício		13.599	23.373

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado do exercício	13.599	23.373
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	<u>13.599</u>	<u>23.373</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2015	3.094	619	20.870	-	24.583
Resultado do exercício	-	-	-	23.373	23.373
Destinações:					
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(1.169)	(1.169)
Retenção de lucros	-	-	22.204	(22.204)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	3.094	619	43.074	-	46.787
Resultado do exercício	-	-	-	13.599	13.599
Destinações:					
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(680)	(680)
Retenção de lucros	-	-	12.919	(12.919)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	3.094	619	55.993	-	59.706

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Resultado do exercício	13.599	23.373
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais		
Juros provisionados e não pagos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	627	215
Ajuste a valor presente de contas a receber	488	388
Depreciação e amortizações	21	16
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa gerados pelas atividades operacionais	14.735	23.992
Variações no ativos e passivos:		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	(26.460)	(26.615)
Estoques	1.060	(583)
Outros créditos	823	880
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	(1.010)	1.049
Obrigações trabalhistas e tributária	1.753	1.693
Adiantamentos de clientes	(206)	(428)
Outros débitos	9	3
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas operações	(9.296)	(9)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:		
Aumento imobilizado e intangível	(115)	(1)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de investimentos	(115)	(1)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:		
Contas a receber com partes relacionadas	(134)	(114)
Contas a pagar com parte relacionadas	(23.133)	5.698
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	49.500	10.200
Juros incorridos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	917	6.004
Pagamento de principal de empréstimos, financiamentos e debêntures	(16.610)	(28.492)
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.001)	6.732
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de financiamentos	9.539	28
Aumento líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	128	18
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	320	302
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	448	320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2017

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

1. Contexto operacional

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

Estão previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m². Já foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e o Jardins Marselha em abril de 2017. Atualmente está em desenvolvimento a Área comercial, com previsão de entrega para início do ano de 2019.

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

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a orientação OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem concluída – POC).

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião da diretoria realizada em 16 de abril de 2018.

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

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

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.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

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

As receitas e os custos são apropriados ao resultado ao longo do período de desenvolvimento do loteamento, em consonância com a Interpretação Técnica (ICPC) 02 e a Orientação (OCPC)-04 e considera-se a data do início das obras e não somente a data de assinatura dos contratos de vendas e/ou do recebimento de recursos das unidades vendidas e não concluídas. São observados, também, os seguintes aspectos:

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 m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrerem para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

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.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos

b.1) *Ativos financeiros*

A Companhia reconhece os instrumentos financeiros não derivativos, os quais incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, inicialmente na data da negociação na qual cada companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados conforme as seguintes características/critérios:

Mensurados ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentada pela Companhia. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia possuía a totalidade das aplicações financeiras classificadas como instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e recebíveis

Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária, a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicáveis, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros não derivativos--Continuação

b.1) *Ativos financeiros*--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia possuía entre outros os seguintes instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis:

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 como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias contados a partir da data das respectivas operações.

Contas a receber de clientes

Os valores a receber de clientes, relativos às unidades vendidas de incorporação imobiliária de unidades concluídas, são registrados pelo valor de contrato, acrescido de variação monetária, líquidos de ajuste de juros a apropriar. Em relação às unidades vendidas e não concluídas, somente são reconhecidos os valores correspondentes à receita reconhecida, apurada de acordo com a evolução da obra.

b.2) *Passivos financeiros não mensurados ao valor justo*

Passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.

b.3) *Valor justo*

O valor justo dos instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados organizados é determinado com base nos valores cotados no mercado na data de fechamento do balanço. Na inexistência de mercado ativo, o valor justo é determinado por meio de técnicas de avaliação.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) 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.

d) 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.

e) 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.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

f) Imobilizado

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

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

g) 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.

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.

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.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) 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.

i) 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.

j) Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

k) 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.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

k) Receitas financeiras e despesas financeiras--Continuação

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.

l) Novas normas e interpretações emitidas ainda não em vigor

Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicados à Companhia, mas que não estavam em vigor até a data de emissão destas demonstrações financeiras, estão divulgados abaixo. A Companhia pretende adotar esses pronunciamentos quando se tornarem aplicáveis no Brasil.

- CPC 47 – O CPC 47, define os critérios para mensuração da receita e determinação do momento em que estas serão reconhecidas. Atualmente as empresas do segmento imobiliário, em conjunto com entidades que representam o setor ou atuam no mesmo, estão empenhadas para esclarecer aos órgãos reguladores do exterior que o CPC 47 não deveria alterar o momento do reconhecimento da receita de venda dos imóveis, mantendo o procedimento de reconhecimento contínuo durante a construção, como normalmente aplicado pela Companhia e demais pares do setor. A Administração da Companhia aguarda a edição revisada dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, para apurar os efeitos relevantes, caso haja mudança nas interpretações sobre o momento do reconhecimento das receitas.

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Novas normas e interpretações emitidas ainda não em vigor

- CPC 48 – Instrumentos Financeiros – tem como objetivo substituir os CPCs 38, 39 e 40 e estabelece princípios para divulgação de ativos e passivos financeiros, bem como adicionar novo modelo de impairment e alterações limitadas para os requerimentos de classificação e mensuração ao introduzir um critério de avaliação a “valor justo reconhecido através de Ajustes de avaliações patrimoniais” para alguns instrumentos de dívida simples.

A Companhia avaliou os efeitos da implementação dos normativos acima em suas demonstrações financeiras e concluiu que os impactos não serão significativos com base nos normativos vigentes.

Aplicável em ou a partir de 01 de janeiro de 2019:

- CPC 06 (R2) – Leasing (novo pronunciamento) – tem como objetivo introduzir exigências de reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação dos arrendamentos. O pronunciamento fornece um modelo único de contabilização dos arrendamentos, requerendo que o arrendatário reconheça os ativos e passivos para todos os contratos de arrendamentos, a menos que o prazo do contrato seja inferior a 12 meses ou o valor do ativo objeto do leasing tenha baixo valor. Para os arrendadores não há alterações substanciais, devendo continuar classificando os contratos de leasing como operacionais ou financeiros, conforme definido na norma.

A Companhia não concluiu até o presente momento a avaliação dos efeitos e divulgações decorrentes deste normativo em suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caixa e bancos	84	264
Aplicações financeiras	364	56
	<u>448</u>	<u>320</u>

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

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017

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

5. Contas a receber de clientes

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Circulante:		
Promitentes compradores	24.018	17.178
Ajustes a valor presente	(247)	(251)
	23.771	16.927
Não circulante:		
Promitentes compradores	82.693	63.073
Ajustes a valor presente	(13.857)	(13.365)
	68.836	49.708

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

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

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros igual a 0,94% a.m, 0,79% e 0,49% a.m de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2017, excluídos os juros a apropriar.

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

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2017 e 2016 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contas a receber financeiro (circulante)	24.855	22.925
Contas a receber financeiro (não circulante)	71.962	76.271
	96.817	99.196
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 14)	(5.252)	(33.809)
(+) Adiantamento de cliente (nota 10)	1.042	1.248
(=) Contas a receber contábil	92.607	66.635

Cronograma da carteira de recebíveis de longo prazo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 por ano:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	8.584
2019	12.925	7.813
2020	10.298	7.332
2021	8.921	7.102
2022 em diante	39.818	45.440
	71.962	76.271

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Estoques

	2017	2016
Unidades concluídas a comercializar	22.165	20.524
Loteamentos em desenvolvimento	1.031	3.732
	23.196	24.256

Estoque - 2017				
Unidades Concluídas concluídas a comercializar	Valor contábil	Unidades	Área (m²)	VG
Jardins Coimbra - Marituba - PA	19.665	180	100.084	52.544
Jardins Marselha - Marituba -PA	2.500	86	20.613	9.312
	22.165	266	120.697	61.856
Loteamento em desenvolvimento lançados e a lançar	Valor contábil	Unidades	Área (m²)	VG
Area Comercial - Marituba - PA	985	13	16.662	9.788
Outros estoques em desenvolvimento	46	-	-	-
	1.031	13	16.662	9.788
	23.196	279	137.359	71.644

7. Partes relacionadas

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

a) Adiantamento de recursos - parceiros

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

	2017		2016	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro da FGR Belém	5.410	-	5.276	-
FGR Urbanismo S.A.	974	14.748	974	37.881
FGR Participações S.A.	-	517	-	517
	6.384	15.265	6.250	38.398

b) Reembolso de despesas compartilhadas

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia manteve operações de reembolso de despesas relacionadas aos gastos administrativos custeados por sua Controladora, FGR Urbanismo S.A., no montante total de R\$371 (R\$452 em 31 de dezembro de 2016).

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017

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

8. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Taxas contratuais	2017	2016
Banco do Brasil	135% e 129% do CDI	-	4.468
Sicoob Engcred	Variação do CDI + juros de 6,93% a.a.	9.237	-
		9.237	4.468
Circulante		1.181	4.468
Não Circulante		8.056	-

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

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2017:

	2017
2019	6.042
2020	2.014
	8.056

9. Debêntures

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

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

	2017
Moeda nacional:	
Principal	29.324
Juros	119
	29.443
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(779)
	28.664

	2017		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	3.847	25.596	29.443
Gastos com emissão, a apropriar	(94)	(685)	(779)
Valor líquido	3.753	24.911	28.664

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Debêntures--Continuação

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

	<u>2017</u>
2018	3.848
2019	3.548
2020	3.509
2021	3.550
2022	3.794
2023	3.903
2024	4.152
2025	3.139
	<u>29.443</u>

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

<u>Consolidado FGR Urbanismo S.A.</u>	<u>2017</u>
Dívida financeira líquida	
Empréstimos e financiamentos	41.917
Caixa e equivalente de caixa	(2.167)
Aplicações financeiras	(22.006)
Dívida líquida (a)	<u>17.744</u>
Patrimônio líquido (b)	<u>281.153</u>
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	<u>0,06</u>
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,06
Meta anual	< 0,40

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

10. Adiantamento de clientes

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Área comercial	1.042	1.248
	<u>1.042</u>	<u>1.248</u>

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Imposto de renda e contribuição social

11.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Diferenças temporárias (*)	92.244	65.037	
Base para apuração pelo regime de lucro presumido			
Imposto de renda	7.380	5.203	
Contribuição social	11.069	7.804	
Imposto de renda	25,00%	1.845	1.301
Contribuição social	9,00%	996	702
COFINS	3,00%	2.767	1.951
PIS	0,65%	600	423
Total dos tributos diferidos no exercício	<u>6.208</u>	<u>4.377</u>	

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

11.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	<u>2017</u>			<u>2016</u>		
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>
Receita com venda de lotes	39.877	39.877		40.001		40.001
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	3.190	4.785		3.200	4.800	
Receitas financeiras/outras	4	4		28	28	
Base de cálculo	3.194	4.789		3.228	4.828	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	479	431	910	484	435	919
Imposto adicional – 10%	295	-	295	290	-	290
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	775	431	1.206	774	435	1.209

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis as ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 10 (dez) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$931 e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

b) Reserva legal

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

c) Reservas de lucros

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

d) Distribuição de resultados

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

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro líquido do exercício	13.599	23.373
Dividendos mínimos obrigatórios	680	1.169
Percentual de distribuição	5%	5%

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas pela OCPC 01 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, 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:

	2017
Receita de vendas a apropriar	<u>5.252</u>
Custo de vendas a apropriar	<u>(2.717)</u>
(=) Resultado bruto a apropriar	<u>2.535</u>
Lucro bruto	48%

15. Receita operacional líquida

	2017	2016
Receita com loteamento	<u>39.877</u>	40.001
Impostos e descontos	<u>(1.456)</u>	(1.456)
	<u>38.421</u>	<u>38.545</u>

16. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	2017	2016
Custo com pessoal	<u>(398)</u>	(397)
Materiais de obra	<u>(2.275)</u>	(2.462)
Serviços de subempreiteiros	<u>(4.960)</u>	(3.818)
Terrenos e unidades finalizadas	<u>(5.848)</u>	(1.291)
Impostos e taxas	<u>(304)</u>	(415)
Aluguel de equipamentos	<u>(139)</u>	(141)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	<u>(839)</u>	(629)
	<u>(14.763)</u>	<u>(9.153)</u>

17. Despesas gerais e administrativas

	2017	2016
Impostos e taxas	<u>(75)</u>	(8)
Comissão de vendas	<u>(1.728)</u>	(1.866)
Serviços de terceiros	<u>(1.648)</u>	(1.355)
Outras despesas	<u>(7)</u>	(4)
	<u>(3.458)</u>	<u>(3.233)</u>

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Resultado financeiro, líquido

	2017	2016
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	4	28
	<u>4</u>	<u>28</u>
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(3.393)	-
Outras	(327)	(118)
	<u>(3.720)</u>	<u>(118)</u>
	<u>(3.716)</u>	<u>(90)</u>

19. Despesas com obras concluídas

As despesas com obras concluídas referem-se ao pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI), 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.

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

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

Risco de crédito

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

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

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 2017 era de R\$92.607 (R\$66.635 em 2016).

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez

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

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

Risco de mercado

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão classificados nas seguintes categorias:

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

FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2017
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

b) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

As posições dos instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 eram as seguintes:

	Categoria	2017	2016
Ativo			
Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata	(i)	448	320
Contas a receber	(iii)	92.607	66.635
Adiantamentos para partes relacionadas	(iii)	6.384	6.250
Total do ativo		99.439	73.205
Passivo			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(ii)	37.901	4.468
Adiantamento de clientes	(iii)	1.042	1.248
Fornecedores	(i)	838	1.848
Adiantamentos de recursos de parceiros	(iii)	15.265	38.398
Total do passivo		55.046	45.962

c) Análise de sensibilidade

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

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

Alta da CDV/IPCA	Cenários projetados - Base 31/12/2017			
	Exposição	Provável CDI- 6,86% IPCA - 2,85%	Possível (25%) CDI- 8,58% IPCA - 3,56%	Remoto (50%) CDI- 10,29% IPCA - 4,28%
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(9.237)	(634)	(792)	(950)
Debêntures (IPCA)	(28.664)	(817)	(1.021)	(1.225)
		(1.451)	(1.813)	(2.175)

21. Eventos subsequentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa 9, no dia 26 de março de 2017, a terceira série das debêntures emitidas pela Companhia foram liberadas no montante de R\$6.600.