

Prime Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro
de 2018 e Relatório dos Auditores
Independentes

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração dos resultados abrangentes	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



KPMG Assurance Services Ltda.

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos diretores e acionistas da

PRIME Incorporações e Construções S.A.

Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da PRIME Incorporações e Construções S.A. (Companhia) 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da PRIME Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Reconhecimento de Receita nas Investidas - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Veja as Notas 2.7.1, 2.7.7 e 7 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém de forma direta e indireta, participações em empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes, atreladas ao reconhecimento da receita que se dá de acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. De acordo com CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS15 - <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47, o reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em função dos efeitos via equivalência patrimonial, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none">- Avaliação o desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras;- Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pelas empresas com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte;- Avaliação a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos incorridos e a incorrer, assim como exceções identificadas na avaliação de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período.- Recálculo a receita incorrida para todos os empreendimentos das investidas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis.- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado em equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está reconciliada as demais demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente preparada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 16 de fevereiro de 2018, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, emitiram relatório sem modificação.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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.

Responsabilidades dos auditores 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.
- Concluímos 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 manterem em continuidade operacional.
- 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 26 de março de 2019

KPMG Assurance Services Ltda.
CRC MG-009036/F



Anderson Linhares de Oliveira
Contador CRC MG086685/O-8

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	31/12/2018	31/12/2017
Ativo			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.602	1.938
Títulos e valores mobiliários	4	31.518	4.130
Contas a receber	5	5.310	6.625
Outros ativos		1.991	1.675
Total do ativo circulante		54.421	14.368
Ativo não circulante			
Créditos com empresas ligadas	5	45.652	33.226
Créditos com partes relacionadas	5	13.401	12.170
Outros		1.312	2.175
Total do ativo realizável a longo prazo		60.365	47.571
Investimento em Participações societárias	6	155.342	174.184
Imobilizado	7	7.092	3.792
Outros		2	14
Total do ativo não circulante		222.801	225.561
Total do ativo		277.222	239.929
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante			
Fornecedores		3.577	2.609
Empréstimos e financiamentos	8	74.388	345.982
Salários, encargos sociais e benefícios	9	2.712	1.891
Impostos e contribuições a recolher	17	821	533
Obrigações com empresas ligadas	11 (a)	953	22.533
Outras contas a pagar		-	55
Total do passivo circulante		82.451	373.603
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	305.710	384
Total do passivo não circulante		305.710	384
Total do passivo		388.161	373.987
Patrimônio líquido			
Capital social	12	46.638	46.631
Prejuízo acumulado		(157.577)	(180.689)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia		(110.939)	(134.058)
Total do patrimônio líquido		(110.939)	(134.058)
Total do passivo e do patrimônio líquido		277.222	239.929

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (*)			
Despesas comerciais		(2)	6
Despesas gerais e administrativas	14	(10.802)	(9.209)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(2.640)	13.907
Resultado em participação societária	6	<u>65.396</u>	<u>37.478</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		51.952	42.182
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	15	(27.360)	(41.316)
Receitas financeiras	15	<u>3.077</u>	<u>4.801</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>27.669</u>	<u>5.667</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>-</u>	<u>-</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO		<u>27.669</u>	<u>5.667</u>
LUCRO POR AÇÃO		1,97171	0,40505

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	27.669	5.667
Outros componentes do resultado abrangente		
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>27.669</u>	<u>5.667</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Lucro - Legal</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	46.629	-	(186.356)	(139.727)
Aumento de capital	2	-	-	2
Lucro do exercício	-	-	5.667	5.667
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	46.631	-	(180.689)	(134.058)
Efeito da adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9	-	-	(4.557)	(4.557)
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2018	46.631	-	(185.246)	(138.615)
Aumento de capital	7	-	-	7
Lucro do exercício	-	-	27.669	27.669
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	46.638	-	(157.577)	(110.939)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 - MÉTODO INDIRETO

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	2018	2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício		27.669	5.667
Caixa Gerado nas Operações:			
Depreciação e amortização		1.484	942
Resultado financeiro		27.121	37.411
Resultado em participação societária		(65.396)	(37.478)
		(9.122)	6.542
<u>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</u>			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		(12.341)	(41.662)
(Aumento) redução de outros ativos		546	4.385
<u>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</u>			
Aumento (redução) de fornecedores		968	(250)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		821	525
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		288	436
Aumento (redução) de outros passivos		(55)	(570)
Juros pagos		(21.637)	(39.501)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(31.410)	(76.637)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento em títulos e valores mobiliários		(26.462)	(2.525)
Aumento líquido com a opção de ações		7	2
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		79.681	23.656
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(4.772)	(405)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		48.454	20.728
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(22.542)	20.876
Valores recebidos de empréstimos, líquidos	8	1.203.994	1.086.103
Amortização de empréstimos e financiamentos	8	(1.175.710)	(1.056.498)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		5.742	50.481
AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		13.664	1.114
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.938	824
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		15.602	1.938
AUMENTO LÍQUIDO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		13.664	1.114

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
RECEITAS		
Vendas de mercadorias, produtos e serviços	-	-
Outras receitas	44	15.774
Receitas relativas à construção de ativos próprios		
	<u>44</u>	<u>15.774</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)		
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	1	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.001)	(3.614)
	<u>(4.000)</u>	<u>(3.614)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	(3.956)	12.160
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(1.478)	(1.071)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	<u>(5.434)</u>	<u>11.089</u>
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Resultado de equivalência patrimonial	65.396	37.478
Receitas financeiras	2.379	3.657
	<u>67.775</u>	<u>41.135</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>62.341</u>	<u>52.224</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>62.341</u>	<u>52.224</u>
Pessoal:	4.841	3.234
Remuneração direta	4.154	2.695
Benefícios	195	182
F.G.T.S	492	357
Impostos, taxas e contribuições:	1.799	1.390
Federais	1.778	1.403
Estaduais	-	-
Municipais	21	(13)
Remuneração de capitais de terceiros:	28.032	41.933
Juros	27.404	41.309
Aluguéis	628	624
Arrendamento mercantil	-	-
Outros	-	-
Remuneração de Capitais Próprios:	27.669	5.667
Dividendos	-	-
Lucros retidos/Prejuízo do exercício	27.669	5.667

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”), suas controladas em conjunto e coligadas (“investidas”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”) e sociedades com propósitos específicos (“SPE”), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Barão Homem de Melo, nº 2222, 8º andar - sala 802 - letra A, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.834/0001-55.

Em 2018, a Administração adotou medidas que objetivam a recuperação da lucratividade das nossas operações. Tais medidas estão apresentadas a seguir:

- ✓ Aumento nos lançamentos de empreendimentos;
- ✓ Melhorias de processos, como implantação da fôrma de parede em todos os projetos, gerando velocidade de produção, redução de custos e despesas e otimização da receita.

A Administração está confiante no sucesso das medidas anteriormente mencionadas. Em 2018, a Companhia apresentou lucro de R\$27.669, e está confiante com a recuperação dos resultados e geração de caixa.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas, se necessário, até que as operações se tornem lucrativas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possuímos participação, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

(a) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

Os acordos de empreendimento em conjunto que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de empresas ou SPE ou SCP com controle compartilhado ou coligada.

A Companhia apresenta suas participações em investidas, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 6.

(b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia, suas controladas em conjunto e suas coligadas quando da avaliação da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; contabilização de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; do programa de opções de compra de ações; do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito. Nas suas controladas em conjunto e coligadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis; e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.

A Companhia, as suas controladas em conjunto e coligadas revisam suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(c) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia, de suas controladas em conjunto e coligadas e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

(d) Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possuímos participação, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

(e) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, Com a adoção do CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes para períodos anuais, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, pacificado pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para suas controladas em conjunto e coligadas.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito em troca desses bens ou serviços, e está baseado em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1. Identificação do contrato;
2. Identificação das obrigações de desempenho;
3. Determinação do preço da transação;
4. Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5. Reconhecimento da receita.

O modelo de negócios das controladas em conjunto e coligadas é predominantemente baseado nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento bancário na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- i. Pagamentos direto à incorporadora
- ii. Financiamento bancário
- iii. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- iv. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporador a (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebram contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 90% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 8% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1º etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none">✓ Possuem substancia comercial;✓ O recebimento da contraprestação é provável;✓ Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados✓ Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2º etapa: Identificação da obrigação de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3º etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4º etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho, a entrega da unidade imobiliária.
5º etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- ✓ Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- ✓ Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no ato da assinatura do contrato de compra e venda da unidade imobiliária, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

- ✓ Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- ✓ As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

As controladas em conjunto e coligadas reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados como “despesas antecipadas” e amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

As controladas em conjunto e coligadas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Os contratos de compra e venda de imóveis, são essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir do momento de assinatura do contrato de financiamento bancário (momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato).

Distratos

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para distratos quando identificam riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(f) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia e seus empreendimentos avaliam periodicamente o efeito deste procedimento.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(g) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento. Nas demonstrações financeiras os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(h) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado. Em 2018 e 2017, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(i) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e os empreendimentos que a Companhia possui participação for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Ativos financeiros

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

<u>Categorias / mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa, e para os quais os seus fluxos de caixa contratuais correspondam apenas ao pagamento de principal e juros.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a vendas dos AF no MN da empresa, e para os quais os seus fluxos de caixa contratuais correspondam apenas ao pagamento de principal e juros.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor, utilizados na gestão de caixa de curto prazo, e não para outros propósitos.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (e) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- ✓ Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de mútuo.

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

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros da Companhia e de suas investidas estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos.

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

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

(j) Imóveis a comercializar (registrados nas investidas da Companhia)

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são registrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(k) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(l) Depreciação do imobilizado

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado, com exceção do item “fôrmas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização, e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

(m) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(n) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

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

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

(o) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.6.1 acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(p) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (vesting period), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(q) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

As investidas da Companhia adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A Companhia, suas controladas em conjunto e coligadas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- ✓ Lucro real - Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- ✓ Lucro presumido - Adotado por certas investidas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- ✓ Regime especial de tributação (RET) - Adotado para certos empreendimentos em que a Companhia detém participação. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade nas investidas, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08 % no RET.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(r) Segmento operacional

A Administração da Companhia entende que opera um único segmento operacional, sendo este o segmento de incorporação imobiliária.

(s) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

A Companhia e suas investidas adotaram o CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 / IFRS 9 é conforme segue:

(a) Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 / IFRS 9 elimina as antigas categorias do CPC 38 / IAS 39 para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos da Companhia.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na nota 16.

(b) Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Desta forma, as investidas da Companhia passaram a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas. Conforme contemplado no item 7.2.15 do referido pronunciamento, a Companhia optou por não rerepresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, o impacto da adoção inicial no saldo de abertura dos prejuízos acumulados, conforme segue:

Balço Patrimonial	01/01/2018		
	Conforme Apresentado	Ajustes adoção CPC 48 / IFRS 9	Saldo Ajustado
Ativo			
Ativo circulante	14.368	-	14.368
Ativo não circulante	225.561	(4.557)	221.004
Total do ativo realizável a longo prazo	47.571		47.571
Investimento em participações societárias	174.184	(4.557)	169.627
Imobilizado	3.792		3.792
Outros	14		14
Total do ativo	239.929	(4.557)	235.372
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante	373.603	-	373.603
Passivo não circulante	384		384
Total do passivo	373.987	-	373.987
Patrimônio líquido (Passivo descoberto)			
Capital social	46.631		46.631
Prejuízo acumulado	(180.689)	(4.557)	(185.246)
Total do patrimônio líquido	(134.058)	(4.557)	(138.615)
Total do passivo e patrimônio líquido	239.929	(4.557)	235.372

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor, mas não tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

3.2. Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, são abaixo apresentadas. A Companhia irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de
IFRIC 23	-	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	1º de janeiro de 2019

(a) CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

Considerando as atuais operações da Companhia, a Administração não espera que essas alterações tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

(b) ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A Companhia não espera haver impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	<u>119</u>	<u>688</u>
Certificado de depósito bancários (CDB)	<u>15.483</u>	<u>1.250</u>
Total de caixa e equivalentes de caixas	<u>15.602</u>	<u>1.938</u>
Fundo de investimento	<u>31.518</u>	<u>4.130</u>
Total dos títulos e valores mobiliários	<u>31.518</u>	<u>4.130</u>
Total	<u>47.120</u>	<u>6.068</u>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 102,02% do CDI (103,89% do CDI em 31 de dezembro de 2017) e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização.

A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2018, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 103,29% do CDI (99,47% do CDI em 31 de dezembro de 2017).

5. Contas a receber

	Nota	<u>31/12/2018</u>			<u>31/12/2017</u>		
		<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não Circulante</u>	<u>Total</u>
Recuperação despesas obras		<u>103</u>	<u>-</u>	<u>103</u>	<u>486</u>	<u>-</u>	<u>486</u>
Créditos com empresas ligadas	12 (c)	<u>3.894</u>	<u>45.652</u>	<u>49.546</u>	<u>3.737</u>	<u>33.226</u>	<u>36.963</u>
Créditos com partes relacionadas	12 (d)	<u>1.313</u>	<u>13.401</u>	<u>14.714</u>	<u>2.402</u>	<u>12.170</u>	<u>14.572</u>
Total		<u>5.310</u>	<u>59.053</u>	<u>64.363</u>	<u>6.625</u>	<u>45.396</u>	<u>52.021</u>

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

6. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
			31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
Controladas em conjunto:										
SCP Brisas	50,00%	50,00%	110	80	(238)	(4.478)	55	77	(119)	(2.239)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	30,00%	30,00%	923	1.123	(2.088)	(2.772)	277	337	(626)	(832)
Outras 13 SCPs			4.890	2.909	(2.414)	(9.015)	1.789	1.028	(885)	(2.781)
Gi Empreed. SPE LTDA.	25,00%	25,00%	84	203	(119)	(4.249)	21	51	(30)	(1.062)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.156	3.456	9.700	959	1.894	2.074	5.820	575
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	70,00%	70,00%	11.600	28.111	676	30.595	8.120	19.677	473	18.553
Pq Belle Nature SPE LTDA.	35,00%	35,00%	23.872	30.610	(2.486)	11.947	8.355	10.714	(870)	4.181
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.533	9.117	(4.860)	(626)	887	3.119	(1.701)	(219)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	30,00%	30,00%	2.776	7.555	(1.194)	(12.972)	833	2.266	(358)	(3.892)
Outras 25 SPEs			25.199	71.775	(12.506)	(18.986)	8.620	23.810	(4.218)	(6.170)
Juros capitalizados			-	-	-	-	2.033	2.082	(328)	(187)
Total das controladas em conjunto			75.143	154.938	(15.529)	(9.599)	32.884	65.234	(2.842)	5.928

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
			31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
Coligadas:										
SCP Bello Valle	35,00%	35,00%	187	98	(243)	(1.776)	65	34	(85)	(622)
SCP Fernando Costa B	50,00%	0,00%	7.664	-	2.228	-	3.832	-	1.114	-
SCP Green Tow Cond	30,00%	30,00%	2.050	2.648	(2.071)	(7.738)	615	794	(621)	(2.321)
SCP Laguna Beach	25,00%	25,00%	433	370	(425)	(2.692)	108	135	(106)	(673)
SCP Olympus LI	60,00%	60,00%	7.075	12.040	6.123	622	4.245	7.224	3.674	373
SCP Palm Beach	25,00%	25,00%	1.880	1.452	(171)	(14.280)	470	388	(43)	(3.570)
SCP Portobelo	35,00%	35,00%	8.608	10.317	3.621	252	3.013	3.611	1.267	88
SCP Punta Del Leste	25,00%	25,00%	1.325	1.465	(825)	(10.107)	331	369	(206)	(2.527)
SCP Saint Tropez	25,00%	25,00%	2.077	1.778	(191)	(13.081)	519	481	(48)	(3.270)
Outras 67 SCPs			103.254	72.891	(4.359)	(18.423)	16.611	4.926	(605)	(95)
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	60,00%	60,00%	14.355	12.081	17.330	8.119	8.613	7.249	10.398	4.871
MRV PRIME Chapada Do Oriente SPE LTDA.	60,00%	60,00%	2.757	2.855	423	1.797	1.654	1.713	254	1.078
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.367	3.185	4.831	963	2.020	1.911	2.899	578
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.483	5.773	5.742	2.120	1.219	2.021	2.010	742
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.669	1.840	1.795	(15)	1.284	644	628	(5)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	60,00%	60,00%	16.030	12.105	11.229	11.217	9.618	7.263	6.737	6.730
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	40,00%	40,00%	3.565	1.240	2.333	(1)	1.426	496	936	(0)
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	40,00%	40,00%	6.260	7.508	15.187	3.596	2.504	3.003	6.075	1.438
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	70,00%	70,00%	9.363	22.526	(112)	19.682	6.554	15.768	(78)	9.568
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.280	1.687	9.010	(87)	2.568	1.012	5.406	(52)
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	47,00%	47,00%	6.276	11.297	13.286	6.501	2.950	5.309	6.244	3.056
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	9.245	1.443	9.011	44	5.547	866	5.407	26
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	2.614	526	2.087	(44)	1.568	316	1.252	(26)
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	40,00%	40,00%	13.592	3.496	9.823	1.012	5.437	1.398	3.929	405
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	35,00%	35,00%	22.736	18.209	4.859	3.863	7.958	6.373	1.701	1.352
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	50,00%	50,00%	3.580	9.861	2.296	10.797	1.790	4.929	1.148	5.399
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	60,00%	60,00%	2.970	2.909	7.278	880	1.782	1.746	4.367	528
Projeto Goiás II SPE LTDA.	45,00%	45,00%	14.975	10.211	11.020	2.281	6.739	4.595	4.959	1.027
Outras 197 SPEs			402.038	454.851	147.923	332.830	16.442	19.442	850	7.427
Juros capitalizados			-	-	-	-	4.976	4.933	(1.225)	27
Total das coligadas			679.708	686.661	279.038	338.332	122.458	108.950	68.238	31.551
Total das coligadas e controladas em conjunto			754.851	841.599	263.509	328.733	155.342	174.184	65.396	37.478

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldo iniciais	Ajuste CPC 48/ IFRS9	Subscrição de	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldo finais
			capital (redução e distribuição de lucros)			
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</u>						
Controladas em conjunto:						
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	1.442	(50)	2.359	(1.630)	-	2.121
Sociedade de propósito específico (SPE's)	61.710	(2.006)	(30.090)	(884)	-	28.730
Juros capitalizados	2.082	-	-	(328)	279	2.033
Total das controladas em conjunto	65.234	(2.056)	(27.731)	(2.842)	279	32.884
Coligadas:						
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	17.963	(132)	7.637	4.341	-	29.809
Sociedade de propósito específico (SPE's)	86.054	(2.369)	(61.134)	65.122	-	87.673
Juros capitalizados	4.933	-	-	(1.225)	1.268	4.976
Total das coligadas	108.950	(2.501)	(53.497)	68.238	1.268	122.458
Total das coligadas e controladas em conjunto	174.184	(4.557)	(81.228)	65.396	1.547	155.342
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:</u>						
Total das coligadas e controladas em conjunto	153.429	-	(16.723)	37.478	-	174.184

As principais informações dos saldos totais dos grupos de contas do ativo, passivo, patrimônio líquido e resultados das sociedades controladas em conjunto e coligadas que possuímos participação podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto:						
SCP Brisas	89	52	25	29	114	81
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	820	738	474	766	1.294	1.504
Outras 13 SCPs - Controladas em conjunto	1.744	1	2.587	3.773	4.331	3.774
Gi Empreed. SPE LTDA.	103	224	-	1	103	225
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	12.126	6.630	1.313	1.898	13.439	8.528
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	8.560	41.817	4.641	10.551	13.201	52.368
Pq Belle Nature SPE LTDA.	20.148	37.990	8.522	14.499	28.670	52.489
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	2.170	8.011	737	2.212	2.907	10.223
Top Taguatinga II SPE LTDA.	3.443	9.028	2.949	5.583	6.392	14.611
Outras 25 SPEs - Controladas em conjunto	77.011	94.367	14.752	41.265	91.763	135.632
Total das Controladas em conjunto	126.214	198.858	36.000	80.577	162.214	279.435
Coligadas:						
SCP Bello Valle	237	229	22	56	259	285
SCP Fernando Costa B	11.472	-	2.844	-	14.316	-
SCP Green Tow Cond	2.352	2.024	1.414	1.593	3.766	3.617
SCP Laguna Beach	857	882	1	58	858	940
SCP Olympus LI	9.608	13.558	2.180	2.590	11.788	16.148
SCP Palm Beach	1.826	1.962	317	295	2.143	2.257
SCP Portobelo	11.883	11.723	1.769	555	13.652	12.278
SCP Punta Del Leste	1.912	1.984	117	13	2.029	1.997
SCP Saint Tropez	2.911	2.834	120	232	3.031	3.066
Outras 67 SCPs - Coligadas	194.434	147.468	31.922	21.179	226.356	168.647

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Coligadas:						
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	25.151	20.995	5.265	8.127	30.416	29.122
MRV PRIME Chapada Do Oriente SPE LTDA.	1.727	6.194	1.291	2.925	3.018	9.119
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	11.918	6.840	1.568	1.873	13.486	8.713
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	4.709	6.841	991	2.990	5.700	9.831
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	8.460	3.843	1.912	1.090	10.372	4.933
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	20.644	34.508	6.995	5.774	27.639	40.282
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	17.342	4.062	8.291	3.605	25.633	7.667
MRV Prime Projeto MT B Incorpor. SPE LTDA.	6.803	19.287	2.845	1.671	9.648	20.958
MRV Prime Projeto MT C Incorpor. SPE LTDA.	7.127	26.501	3.779	14.056	10.906	40.557
MRV Prime Projeto MT H Incorpor. SPE LTDA.	18.713	6.883	3.430	23	22.143	6.906
MRV Prime Projeto MT J Incorpor. SPE LTDA.	6.071	20.694	2.813	2.408	8.884	23.102
MRV Prime Projeto MT L Incorpor. SPE LTDA.	25.678	7.284	6.627	5.661	32.305	12.945
MRV Prime Projeto MT Q Incorpor. SPE LTDA.	14.579	5.277	2.364	5	16.943	5.282
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	25.383	32.552	10.021	3.900	35.404	36.452
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	41.215	30.298	6.283	8.573	47.498	38.871
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	2.585	21.710	3.007	5.054	5.592	26.764
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	5.445	7.709	1.858	978	7.303	8.687
Projeto Goiás II SPE LTDA.	32.749	16.475	5.600	5.212	38.349	21.687
Outras 197 SPEs – Coligadas	653.198	775.089	303.500	283.122	956.698	1.058.211
Total das Coligadas	1.166.989	1.235.706	419.146	383.618	1.586.135	1.619.324
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.293.203	1.434.564	455.146	464.195	1.748.349	1.898.759

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto:								
SCP Brisas	1	1	3	-	110	80	114	81
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	151	178	220	203	923	1.123	1.294	1.504
Outras 13 SCPs - Controladas em conjunto	(1.565)	(1.516)	1.006	2.380	4.890	2.910	4.331	3.774
Gi Empreed. SPE LTDA.	10	13	9	9	84	203	103	225
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	2.301	1	7.982	5.071	3.156	3.456	13.439	8.528
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	914	11.146	687	13.111	11.600	28.111	13.201	52.368
Pq Belle Nature SPE LTDA.	3.923	18.237	875	3.642	23.872	30.610	28.670	52.489
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	260	1	114	1.105	2.533	9.117	2.907	10.223
Top Taguatinga II SPE LTDA.	715	2.515	2.901	4.541	2.776	7.555	6.392	14.611
Outras 25 SPEs - Controladas em conjunto	39.839	31.629	26.725	32.230	25.199	71.773	91.763	135.632
Total das Controladas em conjunto	46.549	62.205	40.522	62.292	75.143	154.938	162.214	279.435

Coligadas:								
SCP Bello Valle	67	181	5	6	187	98	259	285
SCP Fernando Costa B	4.411	-	2.241	-	7.664	-	14.316	-
SCP Green Tow Cond	605	170	1.111	799	2.050	2.648	3.766	3.617
SCP Laguna Beach	339	488	86	82	433	370	858	940
SCP Olympus LI	3.685	1.815	1.028	2.293	7.075	12.040	11.788	16.148
SCP Palm Beach	61	163	202	642	1.880	1.452	2.143	2.257
SCP Portobelo	2.447	1.928	2.597	33	8.608	10.317	13.652	12.278
SCP Punta Del Leste	289	195	415	337	1.325	1.465	2.029	1.997
SCP Saint Tropez	57	153	897	1.135	2.077	1.778	3.031	3.066
Outras 67 SCPs - Coligadas	83.649	53.493	39.453	42.263	103.254	72.891	226.356	168.647
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	8.957	9.014	7.104	8.027	14.355	12.081	30.416	29.122
MRV PRIME Chapada Do Oriente SPE LTDA.	191	5.552	70	712	2.757	2.855	3.018	9.119
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	5.023	4.032	5.096	1.496	3.367	3.185	13.486	8.713
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	1.657	2.732	560	1.326	3.483	5.773	5.700	9.831
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	3.115	3.082	3.588	11	3.669	1.840	10.372	4.933

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Coligadas:								
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	5.971	14.077	5.638	14.100	16.030	12.105	27.639	40.282
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	18.219	2.468	3.849	3.959	3.565	1.240	25.633	7.667
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	2.548	13.249	840	201	6.260	7.508	9.648	20.958
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	1.082	9.748	461	8.283	9.363	22.526	10.906	40.557
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	6.997	764	10.866	4.455	4.280	1.687	22.143	6.906
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	1.411	10.432	1.197	1.373	6.276	11.297	8.884	23.102
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	11.516	7.169	11.544	4.333	9.245	1.443	32.305	12.945
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	14.071	2.108	258	2.648	2.614	526	16.943	5.282
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	12.060	26.594	9.752	6.362	13.592	3.496	35.404	36.452
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	17.817	12.264	6.945	8.398	22.736	18.209	47.498	38.871
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	1.829	6.761	183	10.142	3.580	9.861	5.592	26.764
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	2.086	5.144	2.247	634	2.970	2.909	7.303	8.687
Projeto Goiás II SPE LTDA.	9.337	7.130	14.037	4.346	14.975	10.211	38.349	21.687
Outras 197 SPEs - Coligadas	351.546	361.658	203.114	241.696	402.038	454.849	956.698	1.058.211
Total das coligadas	571.043	562.564	335.384	370.092	679.708	686.660	1.586.135	1.619.324
Total das coligadas e controladas em conjunto	617.592	624.769	375.906	432.384	754.851	841.598	1.748.349	1.898.759

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Controladas em conjunto:												
SCP Brisas	28	(4.577)	(235)	(43)	(26)	(8)	(2)	6	(3)	144	(238)	(4.478)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	(262)	(325)	(1.302)	(2.144)	(643)	(385)	115	82	4	-	(2.088)	(2.772)
Outras 13 SCPs - Controladas em conjunto	(79)	(3.213)	(1.038)	(5.738)	(1.424)	(366)	126	85	1	216	(2.414)	(9.016)
Gi Empreed. SPE LTDA.	-	-	3	1	(125)	(4.254)	5	10	(2)	(6)	(119)	(4.249)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	29.473	4.213	(17.384)	(2.595)	(1.881)	(589)	57	2	(565)	(72)	9.700	959
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	4.090	66.326	(2.907)	(30.867)	(1.217)	(3.851)	822	435	(112)	(1.448)	676	30.595
Pq Belle Nature SPE LTDA.	21.692	44.591	(20.725)	(25.963)	(4.351)	(6.375)	1.400	629	(502)	(935)	(2.486)	11.947
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	(1.033)	2.424	(3.231)	(2.777)	(942)	(941)	346	921	-	(253)	(4.860)	(6.26)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	738	4.330	(1.704)	(13.195)	(940)	(5.083)	770	1.149	(58)	(173)	(1.194)	(12.972)
Outras 25 SPEs - Controladas em conjunto	7.402	33.722	(14.443)	(42.834)	(9.135)	(14.841)	4.121	6.491	(451)	(1.523)	(12.506)	(18.985)
Total das Controladas em conjunto	62.049	147.491	(62.966)	(126.155)	(20.684)	(36.693)	7.760	9.810	(1.688)	(4.050)	(15.529)	(9.597)

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Coligadas:												
SCP Bello Valle	(81)	(1.566)	(111)	(125)	(136)	(147)	96	48	(11)	14	(243)	(1.776)
SCP Fernando Costa B	8.859	-	(5.579)	-	(864)	-	(11)	-	(177)	-	2.228	-
SCP Green Tow Cond	13	(6.454)	(1.944)	(969)	(220)	(590)	142	103	(62)	172	(2.071)	(7.738)
SCP Laguna Beach	(12)	(1.519)	(416)	(550)	(11)	(369)	27	(277)	(13)	23	(425)	(2.692)
SCP Olympus LI	17.961	3.638	(10.252)	(2.164)	(1.273)	(779)	61	(1)	(374)	(72)	6.123	622
SCP Palm Beach	-	(13.475)	(64)	(584)	(106)	(73)	24	(240)	(25)	92	(171)	(14.280)
SCP Portobello	11.522	983	(6.976)	(595)	(738)	(116)	58	(1)	(245)	(19)	3.621	252
SCP Punta Del Leste	12	(9.142)	(992)	(1.173)	104	77	82	22	(31)	109	(825)	(10.107)
SCP Saint Tropez	(1)	(11.830)	(199)	(1.887)	(60)	324	106	48	(37)	264	(191)	(13.081)
Outras 67 SCPs - Coligadas	468.347	318.311	(471.355)	(336.042)	(2.073)	(1.861)	969	838	(147)	334	(4.359)	(18.420)
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	54.041	22.983	(31.966)	(12.475)	(3.643)	(1.984)	10	81	(1.112)	(486)	17.330	8.119
MRV PRIME Chapada Do Oriente SPE LTDA.	2.352	5.975	(1.795)	(3.945)	(541)	(692)	494	724	(87)	(265)	423	1.797
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	17.874	5.134	(11.751)	(3.236)	(938)	(632)	5	(2)	(359)	(101)	4.831	963
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	19.666	9.661	(12.595)	(6.186)	(947)	(1.192)	10	41	(392)	(204)	5.742	2.120
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	7.456	402	(4.650)	(265)	(861)	(126)	(1)	(18)	(149)	(8)	1.795	(15)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	37.816	36.342	(22.084)	(21.314)	(4.332)	(3.530)	803	660	(974)	(941)	11.229	11.217
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	9.323	-	(5.794)	-	(1.011)	(1)	(1)	-	(184)	-	2.333	(1)
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	35.583	14.464	(17.855)	(9.229)	(1.895)	(1.385)	70	(3)	(716)	(251)	15.187	3.596
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	3.519	54.551	(2.358)	(30.110)	(2.203)	(3.908)	1.148	339	(218)	(1.190)	(112)	19.682
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	23.933	-	(13.067)	-	(1.394)	(86)	22	(1)	(484)	-	9.010	(87)
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	28.009	17.770	(12.410)	(9.531)	(1.737)	(1.436)	(10)	19	(566)	(321)	13.286	6.501
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	20.443	1.282	(9.893)	(819)	(1.228)	(396)	90	(1)	(401)	(22)	9.011	44
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	9.174	-	(5.657)	(2)	(1.236)	(44)	(13)	3	(181)	(1)	2.087	(44)
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	28.957	4.854	(15.325)	(2.774)	(3.427)	(973)	279	2	(661)	(97)	9.823	1.012
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	27.415	15.804	(20.096)	(10.379)	(2.778)	(1.540)	915	312	(597)	(334)	4.859	3.863
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	9.210	24.382	(5.937)	(12.544)	(1.071)	(1.175)	355	841	(261)	(707)	2.296	10.797
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	22.626	4.538	(13.539)	(2.973)	(1.448)	(608)	85	(1)	(446)	(76)	7.278	880
Projeto Goiás II SPE LTDA.	36.141	10.227	(21.671)	(5.935)	(2.722)	(1.792)	5	(16)	(733)	(203)	11.020	2.281
Outras 197 SPEs - Coligadas	612.812	842.816	(399.141)	(440.807)	(65.886)	(65.494)	14.622	15.691	(14.484)	(19.381)	147.923	332.825
Total das coligadas	1.512.970	1.350.131	(1.125.472)	(916.613)	(104.675)	(90.728)	20.342	19.211	(24.127)	(23.671)	279.038	338.330
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.575.019	1.497.622	(1.188.438)	(1.042.768)	(125.359)	(127.421)	28.102	29.021	(25.815)	(27.721)	263.509	328.733

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

7. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram como segue:

IMOBILIZADO	2018			2017
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	158	(62)	96	102
Instalações	10	(6)	4	5
Máquinas e Equipamentos	7.910	(1.821)	6.089	2.937
Equipamentos de Informática	1.047	(753)	294	42
Móveis e Utensílios	496	(364)	132	158
Veículos	383	(130)	253	176
Benfeitorias Imov. Terceiros	899	(891)	8	359
Imobilizado em Andamento	216	-	216	13
Total Imobilizado	11.119	(4.027)	7.092	3.792

Conforme descrito na nota 2.2 (k), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 13,40%; (ii) veículos em uso: 10,02%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 19,99%. Os valores do item “fôrmas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$5.932, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

8. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/2018			31/12/2017		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Capital de giro	66.197	90.000	156.197	17.005	-	17.005
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	-	-	22.856	-	22.856
Nota promissória	8.041	216.075	224.116	305.486	-	305.486
FINAME	395	0	395	872	384	1.256
Leasing	17	49	66	-	-	-
	74.650	306.124	380.774	346.219	384	346.603
(-) Custo de captação	(262)	(414)	(676)	(237)	-	(237)
Total	74.388	305.710	380.098	345.982	346.750	346.366

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Capitação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Capital de giro	06/18	Semestral	Semestral	06/19 a 06/21	CDI	CDI + 1,69%	CDI + 1,69%	150.000
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	03/16	Semestral	Mensal	03/18	CDI	CDI + 1,80%	CDI + 1,80%	68.551
6ª nota promissória série 1	09/18	Parcela única	Parcela única	03/19	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,65%	4.000
6ª nota promissória série 2	09/18	Parcela única	Parcela única	09/19	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,33%	4.000
6ª nota promissória série 3	09/18	Parcela única	Parcela única	03/20	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,22%	4.000
6ª nota promissória série 4	09/18	Parcela única	Parcela única	09/20	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,16%	4.000
6ª nota promissória série 5	09/18	Parcela única	Parcela única	03/21	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,13%	4.000
6ª nota promissória série 6	09/18	Parcela única	Parcela única	09/21	CDI	119% CDI	119% CDI	90.000
6ª nota promissória série 7	09/18	Parcela única	Parcela única	09/21	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,1%	110.000
FINAME	05/16	Mensal	Mensal	01/19 a 07/19	TJLP	TJLP + 3,70% a 4,50%	TJLP + 3,70% a 4,50%	2.112
Leasing	02/18	Mensal	Mensal	01/19 a 01/23	CDI	Parcela fixa	Parcela fixa	58

(*) Não são considerado os custo de captação.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	2018	2017
Saldo Inicial	346.366	317.732
Captações	1.205.080	1.085.000
Encargos financeiros provisionados	26.441	38.482
Custo na captação de recursos	(1.086)	1.103
Amortização do custo na captação de recursos	666	48
Pagamento de principal	(1.175.710)	(1.056.498)
Pagamento de encargos financeiros	(21.659)	(39.501)
Saldo final	380.098	346.366

Composição por vencimento:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
1 ano	74.388	345.982
2 anos	12.075	384
3 anos	293.635	-
Total	380.098	346.366

Os contratos de capital de giro têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas, alienação de terrenos, ou notas promissórias, sendo todos os contratos de capital de giro avalizados pela acionista MRV.

O contrato de distribuição de emissão (Nota promissória) é avalizado pela MRV, que responderá de maneira irrevogável e irretroatável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora.

O financiamento para aquisição de máquinas e equipamentos (FINAME) tem como garantia de pagamento a alienação fiduciária dos equipamentos financiados e avalizado pela MRV.

O contrato de CRI tem como avalista e responsável solidário com relação a todas as obrigações a acionista MRV, a dívida foi integralmente quitada no ano de 2018.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

O contrato de capital de giro tem certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros de sua avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{Patrimônio líquido}$	Menor que 0,65
$(\text{Recebíveis} + \text{receita a apropriar} + \text{estoques}) / (\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custo a apropriar})$	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; cumprir os pagamentos previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e sua avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais (*covenants*) dos contratos de empréstimos e financiamentos.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(b) Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos e financiamento são capitalizadas e apropriados ao resultado, conforme descrito na nota 2.2 (g).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Encargos financeiros brutos	<u>27.386</u>	38.547
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	<u>(1.553)</u>	(439)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>25.833</u>	<u>38.108</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	<u>7.015</u>	<u>6.736</u>
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	<u>1.547</u>	439
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	<u>(1.553)</u>	(160)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>7.009</u>	<u>7.015</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,89% a.a. (7,24% a.a. em 31 de dezembro de 2017).

9. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Salários e encargos	<u>608</u>	266
Provisão de férias e encargos	<u>1.774</u>	1.170
Outros	<u>330</u>	455
Total	<u>2.712</u>	<u>1.891</u>

10. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não havia ações com expectativa de perda provável e, conforme práticas contábeis adotadas e legislação aplicável, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

Os processos cíveis, trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam em “zero” em 31 de dezembro de 2018 (R\$51 em 31 de dezembro de 2017).

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

11. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações de mútuo com empresas ligadas

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Mútuo com:		
MRV e investidas	-	21.562
SCP's	<u>953</u>	<u>971</u>
Total	<u>953</u>	<u>22.533</u>

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,06% para o período de janeiro a dezembro de 2018. Para o exercício de 2017 a taxa pré-fixada foi de 3,10% para o período de janeiro a julho de 2017 e 4,00% para o período de agosto a dezembro de 2017. As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2018 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo foi de R\$949, e R\$64 em 31 de dezembro de 2017.

(b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$15.453 em 31 de dezembro de 2018 e de R\$1.222 em 31 de dezembro de 2017, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram R\$703 e R\$2.311, respectivamente.

(c) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com empresas ligadas são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$49.546 (R\$36.963 em 31 de dezembro de 2017).

(d) Créditos com partes relacionadas

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2018, o montante é de R\$13.401 classificado no não circulante (R\$12.170 em 31 de dezembro 2017).

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$1.313 em 31 de dezembro de 2018 (R\$2.402 em 31 de dezembro de 2017).

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(e) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros da Diretoria, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração (*)	986	909
Benefícios assistenciais	96	81
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	18	8
Total	<u>1.100</u>	<u>998</u>

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. ("Conedi"). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até agosto de fevereiro de 2019, é reajustável pelo Índice Geral de Preços - mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2018, estabelece pagamento mensal total de R\$4 (R\$5 em 31 de dezembro de 2017).

12. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 46.638 (R\$46.631 em 31 de dezembro 2017).

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações o direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não houve distribuição de dividendos em função do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2018 foi utilizado para absorver o prejuízo apresentado pela Companhia.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2018 foi utilizado para absorver o prejuízo apresentado pela Companhia.

13. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico por ação:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do período	27.669	5.667
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	14.033	13.991
Lucro básico por ação	<u>1,97171</u>	<u>0,40505</u>

14. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salários, encargos e benefícios	5.451	3.525
Honorários da administração	986	909
Participação no resultado de funcionários	103	-
Consultoria e serviços	2.056	2.318
Depreciação e amortização	467	550
Utilidades	116	92
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	561	435
Comissões e corretagens	-	411
Serviços de informática	233	87
Combustível e lubrificantes	123	77
Reformas e benfeitorias	30	226
Outras despesas gerais	624	360
Outras	52	219
Total	<u>10.802</u>	<u>9.209</u>

15. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(24.884)	(38.044)
Juros de contratos de mútuo	(949)	(64)
Taxas, tarifas e impostos	(381)	(905)
Outras despesas financeiras	(1.147)	(2.303)
	<u>(27.361)</u>	<u>(41.316)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	2.379	3.482
Juros de contratos de mútuo	578	1.258
Outras receitas financeiras	120	61
	<u>3.077</u>	<u>4.801</u>
Resultado financeiro	<u>(24.284)</u>	<u>(36.515)</u>

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada na nota 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento da Companhia.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os índices de endividamento são conforme segue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Empréstimos e financiamentos	380.098	346.366
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(47.120)	(6.068)
Dívida (caixa) líquida (o)	332.978	340.298
Patrimônio líquido ("PL")	(110.939)	(134.058)
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	-300,1%	-253,8%

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 8.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Ativos financeiros:</u>		
Custo amortizado	64.482	52.709
Créditos com empresas ligadas	45.652	33.226
Créditos com partes relacionadas	13.401	12.170
Caixa e equivalentes de caixa	119	688
Contas a receber	5.310	6.625
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)	47.001	5.380
Fundo de investimentos restrito	31.518	4.130
Certificados de depósitos bancários (CDB)	15.483	1.250
<u>Passivos financeiros:</u>		
Custo amortizado	383.675	349.030
Empréstimos e financiamentos	380.098	346.366
Fornecedores	3.577	2.609
Outras contas a pagar	-	55

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia esteja exposta somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado pelo Conselho de Administração, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos e financiamentos
TR	Aplicações financeiras, créditos com partes relacionadas	Empréstimos e financiamentos (FINAME)

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2018, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2019 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2018, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2018 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2018. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2019 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/2018	Taxa anual estimada para 2019 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	47.001	(380.312)	(333.311)	7,57%	6,55% (i)	-1,02%	3.400	3.242
TR	13.401	-	13.401	4,24%	5,60% (i)	1,36%	182	174
							(258)	(239)
Cenário I								
CDI	47.001	(380.312)	(333.311)	7,57%	8,19%	0,62%	(2.067)	(1.971)
TR	13.401	-	13.401	4,24%	4,20%	-0,04%	(5)	(5)
							(5.976)	(5.558)
Cenário II								
CDI	47.001	(380.312)	(333.311)	7,57%	9,83%	2,26%	(7.533)	(7.184)
TR	13.401	-	13.401	4,24%	2,80%	-1,44%	(193)	(184)
							(11.693)	(10.877)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Projeção para o ano 2019.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos e financiamentos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	86.431	8.981	332.566	427.978
Passivos não remunerados	3.577	-	-	3.577
Total	90.008	8.981	332.566	431.555

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(d) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia, suas controladas em conjunto e suas coligadas estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

17. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
PIS e COFINS a recolher	479	329
Impostos e contribuições retidos de terceiros	82	37
Impostos e contribuições retidos sobre salários	260	167
Total	<u>821</u>	<u>533</u>

18. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A Companhia entende que a importância segurada está compatível com o seu risco operacional.

19. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 26 de março de 2019.