



GASTER PARTICIPAÇÕES S.A.

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (CONSOLIDADAS) ENCERRADAS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017**



ÍNDICE

1 – RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	2
2 – BALANÇO PATRIMONIAL – ATIVO	5
3 – BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO	6
4 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – DRE	7
5 – DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – DMPL	8
6 – DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – DFC	9
7 – DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO – DVA	10
8 – NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017	11-40



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Gaster Participações S.A.**

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gaster Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como “Gaster” e “Consolidada”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 individuais e consolidadas referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaster Participações S.A., em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

A Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2018 passivos circulantes e não circulantes superiores aos ativos circulantes e realizável a longo prazo, individual, bem como prejuízos nos exercícios de 2018, 2017 e 2016, individual e consolidado. Conforme nota explicativa 3.1 (e) a Companhia gerencia seu risco de liquidez através da gestão de suas reservas, fundos bancários e empréstimos, e monitora continuamente seus fluxos de caixa através do contraste entre projeções e os fluxos de caixa corrente para ajustar o vencimento de ativos e passivos financeiros. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2017

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.23, em decorrência da necessidade da reclassificação de saldos adotada pela Companhia, os valores correspondentes ao exercício de 2017, após apresentação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 Práticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.



Outros assuntos – Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2019.

GWM AUDITORES INDEPENDENTES
CRC – RJ Nº 5.495 – CVM Nº 11.827

GIL MARQUES MENDES
CONTADOR – CRC – RJ Nº 39.363



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.

CNPJ: 10.512.581/0001-02

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	2018		2017	
		Gaster	Consolidada	Gaster (Reapresentado)	Consolidada (Reapresentado)
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	7	53	21.337	2.539	34.134
Ativo financeiro a valor justo por meio de resultado		-	65	-	5
Contas a receber de clientes	8	51	7.170	42	431.987
Imoveis a comercializar	9	-	979.053	-	1.036.817
Adiantamentos e despesas antecipadas	10	4	94.142	-	25.040
Tributos a recuperar		850	17.370	687	18.067
Outras contas a receber	8	-	325.715	-	110
Direito real de aquisição		-	-	-	3.579
Outros ativos circulantes		-	-	-	81.993
		958	1.444.852	3.268	1.631.732
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado		-	3.503	-	6.173
Contas a receber - partes relacionadas	11.1	98.611	104.774	44.972	169.655
Contrato de mútuo - partes relacionadas	11.2	37.154	5.450	28.499	-
Contas a receber	8	-	32.882	-	143.382
Imóveis a comercializar	9	-	186.492	-	236.968
Depósitos e cauções		-	-	-	6
Depósitos judiciais		-	2.217	-	2.170
Tributos diferidos		-	-	-	32.166
Dividendos antecipados		-	6.337	-	175
Outros ativos		-	-	-	6.398
		135.765	341.655	73.471	597.093
Investimentos em controladas e coligadas	11.3	710.697	3.092	759.953	8.583
Propriedades para investimentos	12	-	650.632	-	533.310
Imobilizado	13	8.290	12.138	8.774	13.553
Intangível	14	-	51.094	-	22.826
		854.752	1.058.611	842.198	1.175.365
TOTAL DO ATIVO		855.710	2.503.463	845.466	2.807.097

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	2018		2017	
		Gaster	Consolidado	Gaster (Reapresentado)	Consolidado (Reapresentado)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Debentures	16	264.900	274.771	208.696	450.878
Proventos e encargos a pagar		-	2.677	-	5.069
Fornecedores e outras contas a pagar		4	190.643	5	84.125
Fornecedores e outras contas a pagar - partes relacionadas	11.4	4.895	4.895	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis		-	-	-	53.802
Adiantamentos de clientes	18	-	26.155	-	43.583
Tributos a recolher		46	39.913	87	41.203
Dividendos a pagar		-	-	-	530
Empréstimos e financiamentos	15	36.044	530.208	42.900	616.232
Imposto de renda contribuição social a pagar		-	8.668	-	3.418
Provisão para garantia de obras		-	3.410	-	3.496
Programa de recuperação fiscal		-	615	-	8.250
Provisão para rescisões a pagar	23	-	87.752	-	-
Obrigações pela aquisição de Direitos		-	-	-	3.579
Outros passivos		-	25.997	-	132.219
		305.889	1.195.704	251.688	1.446.384
NÃO CIRCULANTE					
Tributos a recolher		-	213	-	-
Fornecedores e contas a pagar		-	28.908	-	-
Empréstimos e financiamentos	15	26.002	98.026	-	186.720
Debêntures	16	276.396	433.332	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	-	-	-	74.307
Renda a apropriar	19	-	4.166	-	5.389
Partes relacionadas	11.4	-	71.044	212	69.930
Tributos diferidos	20	-	61.063	-	27.548
Adiantamento para aumento de capital		-	-	-	222
Dividendos a pagar		-	13.151	-	-
Programa de Recuperação Fiscal		-	2.912	-	51.849
Provisão para garantia de obras	22	-	6.703	-	7.833
Provisão para passivo a descoberto de controladas		-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	18	-	2.605	-	2.037
Outros passivos		-	60.838	-	49.959
Provisões para contingências	21	-	237.983	-	143.915
		302.398	1.020.944	212	619.709
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	25.1	1.638.853	1.638.853	1.638.853	1.638.853
Prejuízos acumulados		(1.391.430)	(1.391.430)	(1.045.287)	(1.045.287)
Participação dos não controladores		-	39.392	-	147.438
Patrimônio líquido consolidado		247.423	286.815	593.566	741.004
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		855.710	2.503.463	845.466	2.807.097

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações financeiras



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	2018		2017	
		Gaster	Consolidada	Gaster (Reapresentado)	Consolidada (Reapresentado)
Receitas operacionais					
Receita líquida	26	-	131.808	-	193.965
Custo das vendas e serviços	26	-	(160.770)	-	(232.508)
Lucro bruto		-	(28.962)	-	(38.543)
Despesas operacionais					
Despesas comerciais	27.1	-	(26.510)	-	(41.512)
Despesas gerais, administrativas	27.2	(2.833)	(67.243)	(6.378)	(68.442)
Despesas com pessoal	27.2	-	(21.726)	-	-
Dividendos		-	-	2.508	2.508
Resultado na baixa Investimento		-	-	38.131	38.131
Valor justo da propriedade para investimento		-	(20.554)	-	3.002
Ganho (perda) de capital por variação percentual		45.289	-	(15.748)	(15.546)
Participação de equivalência patrimonial		(359.445)	-	(574.091)	(310.369)
Outras receitas (despesas) operacionais		683	(229.567)	(128.458)	(418.398)
		(316.306)	(365.600)	(684.036)	(810.626)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras		(316.306)	(394.562)	(684.036)	(849.169)
Receitas financeiras	28	3.889	46.641	44.116	65.210
Despesas financeiras	28	(33.726)	(122.505)	(27.966)	(142.803)
Resultado financeiro líquido		(29.837)	(75.864)	16.150	(77.593)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição		(346.143)	(470.426)	(667.886)	(926.762)
Contribuição social/Impostos de renda		-	6.437	-	(9.082)
Diferido		-	(7.201)	-	70.523
Prejuízo do exercício		(346.143)	(471.190)	(667.886)	(865.321)
Prejuízo atribuível a:					
Proprietários da Controlada			(346.143)	-	(667.886)
Participação dos acionistas minoritários			(125.047)	-	(197.435)
Resultado do exercício		(346.143)	(471.190)	(667.886)	(865.321)
Cotas integralizadas ao final do exercício		466.808	466.808	466.808	466.808
Prejuízo por cota integralizada		(0,74151)	(1,00939)	(1,43075)	(0,30459)

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações financeiras



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - DMPL
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Ajuste de avaliação patrimonial (reflexo)	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 01 de Janeiro de 2017	693.881	(377.401)	14.132	330.612	14.001	344.613
Aumento de capital	944.972	-	-	944.972	330.872	1.275.844
Outras reservas de capital reflexo	-	-	(14.132)	(14.132)	-	(14.132)
Prejuízo do exercício	-	(667.886)	-	(667.886)	(197.435)	(865.321)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.638.853	(1.045.287)	-	593.566	147.438	741.004
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Ajustes de períodos anteriores	-	-	-	-	17.001	17.001
Prejuízo do exercício	-	(346.143)	-	(346.143)	(125.047)	(471.190)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.638.853	(1.391.430)	-	247.423	39.392	286.815

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações financeiras



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - DFC
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2018		2017	
	Gaster	Consolidado	Gaster (Reapresentado)	Consolidada (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(346.143)	(471.190)	(667.886)	(667.886)
Ajustes de despesas e receitas que não envolvem recursos do caixa:				
Depreciação/ Amortização	484	2.947	484	3.277
Provisão de juros	27.207	27.207	-	(61.348)
Juros sobre debêntures e nota promissória	4.814	146.384	3.030	3.030
Perdas de juros sobre empréstimos	112	112	-	-
Ganho mercado renda variável	-	-	(2.130)	(2.130)
Tributos diferidos	-	76.271	-	62.583
Participação nos resultados de controlada/coligada	359.445	-	574.091	310.369
Dividendos	-	-	(2.508)	(2.710)
Perda (ganho) de variação percentual no investimento	(45.289)	-	15.748	15.748
Gasto com emissão de debêntures	341	341	340	340
Alterações nas provisões	-	219	-	-
Perda (ganho) no valor justo de propriedade para investimento	-	(6.575)	-	(3.002)
(Ganho) perdas cambiais em atividades operacionais não	-	-	-	-
Resultado na alienação de participação	-	1.027	54.709	81.313
Provisão para contingências e reversão de provisões	-	76.170	-	51.854
Juros provisionados	(2.803)	(2.803)	(457)	121.082
Baixa ágio não recuperável	-	-	129.183	129.183
Resultado de equivalência patrimonial	-	27.129	-	-
Participação dos não controladores	-	956	-	(197.435)
Ajuste de caixa referente reapresentação da João Fortes	-	519	-	-
	(1.832)	(121.286)	104.604	(155.732)
Variações no capital circulante:				
Contas a receber de clientes	(9)	218.093	(22.344)	268.108
Contas a receber - parte relacionada	-	-	(44.972)	(44.972)
Outras contas a receber	-	-	-	-
Adiantamentos e despesas antecipadas	(4)	10.452	-	(8.104)
Tributos a recuperar	(163)	59	1.452	600
Fornecedores e outras contas a pagar	25.968	6.098	1	9.076
Tributos a recolher	(41)	(58.566)	(41)	19.479
Imóveis a comercializar	-	160.590	-	224.226
Gastos com vendas a propriar	-	(1.689)	-	(8.044)
Outros ativos	-	13.292	-	40.577
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(70.523)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	15.546	-	(87.674)
Salários e encargos sociais	-	(2.437)	-	(1.502)
Provisões	-	15.742	-	(10.246)
Adiantamentos de clientes	-	(16.909)	-	(39.093)
Outros passivos	-	(7.473)	-	11.065
Gerado pelas operações:				
Juros pagos	(1.821)	(65.917)	(10.256)	6.657
Juros recebidos empréstimos parte relacionada	399	399	-	-
Juros recebidos debêntures	239	239	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(5.826)	-	(20.125)
Dividendos recebidos	-	-	-	-
	24.568	281.693	(76.160)	289.505
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	22.736	160.407	28.444	133.773
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de investimento	-	(22.664)	-	-
Aumento em propriedade para investimento	-	(18.384)	-	-
Venda do investimento	-	-	89.570	89.570
Aquisição de controlada	(264.900)	-	(303.705)	(303.705)
Adiantamento para aquisição de investimento	-	-	(462.990)	(494.959)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	208.599
Aquisição de imobilizado/ Intangível	-	1.551	-	(33.397)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	2.672	-	934
Aquisição de imobilizado	-	(94.093)	-	-
Valor recebido pela alienação de investimentos	-	(83)	-	(95)
Compras de ativos intangíveis	-	(29.621)	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimento	(264.900)	(160.622)	(677.125)	(533.053)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Recursos provenientes da emissão de cotas de capital	-	-	944.972	1.201.806
Debêntures a pagar	94.313	94.313	-	-
Debêntures pagas	-	(268.699)	-	-
Debêntures a receber	1	53.640	-	-
Debêntures recebidas	156.860	156.860	-	-
Emissão debêntures	-	-	-	(89.216)
Empréstimo para partes relacionadas	(50.239)	(52.974)	(28.109)	(87.084)
Recursos provenientes de empréstimos	44.153	211.415	489.126	535.852
Pagamento de empréstimos	(28.000)	(243.739)	(754.770)	(1.150.515)
Valores recebidos de empréstimos concedidos	22.590	77.063	-	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	(47.736)	-	21
Dividendos pagos	-	7.275	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento	239.678	(12.582)	651.219	410.864
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	(2.486)	(12.797)	2.538	11.584
Variação do caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.539	34.134	1	22.550
No final do exercício	53	21.337	2.539	34.134
	(2.486)	(12.797)	2.538	11.584

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações financeiras



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ: 10.512.581/0001-02
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - DVA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2018		2017	
	Gaster	Consolidado	Gaster	Consolidado
Receitas				
Venda de mercadoria	-	85.112	-	173.545
Outras receitas	-	18.107	-	77.685
Receita de alugueis	610	29.199	716	28.803
	610	132.418	716	280.033
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos Serviços Vendidos	-	(160.770)	-	(219.491)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.103)	(68.875)	(1.666)	(77.400)
Resultado baixa investimento	-	-	38.131	38.131
Outras	(116)	(250.252)	(129.174)	(485.595)
Valor adicionado bruto	(609)	(347.479)	(91.993)	(464.322)
Retenções				
Depreciação, amortização e exaustão	(484)	(3.674)	(484)	(2.604)
Valor adicionado líquido produzido pela sociedade	(1.093)	(351.153)	(92.477)	(466.926)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(359.445)	-	(574.091)	(310.369)
Perda (ganho) de capital por variação percentual	45.289	-	(15.748)	(15.546)
Valor justo da Propriedade para investimento	-	(20.554)	-	3.002
Receitas financeiras	3.889	46.641	44.116	65.210
	(310.267)	26.087	(545.723)	(257.703)
Valor adicionado total a distribuir	(311.360)	(325.066)	(638.200)	(724.629)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e administradores				
Remuneração direta	-	-	-	-
Salários	-	21.726	-	47.208
	-	21.726	-	47.208
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	898	1.663	4.153	(49.660)
Municipais	157	157	75	830
Outros	2	73	-	-
	1.057	1.893	4.228	(48.830)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros, variações cambiais e monetárias	33.011	155.183	-	-
Alugueis	-	-	-	2.019
Despesa financeira	715	(32.678)	27.966	142.803
	33.726	122.505	27.966	144.822
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(346.143)	(346.143)	(667.886)	(667.886)
Dividendos	-	-	(2.508)	(2.508)
Participação dos acionistas não controladores	-	(125.047)	-	(197.435)
	(346.143)	(471.190)	(670.394)	(867.829)
	(311.360)	(325.066)	(638.200)	(724.629)

As notas explicativas elaboradas pela Administração da Companhia são partes integrantes das demonstrações financeiras



GASTER PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 10.512.581/0001-02

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1 - Contexto operacional

A Gaster Participações S.A. (“Gaster” ou “Companhia”) tem sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro e foi constituída em 17 de novembro de 2008.

A Companhia tem por objeto social a participação em outras empresas, como acionista ou quotista, bem como a atividade mercantil em geral; criação de arquivo e acervo documental, com centro de processamento de documentação para facultar consultas privadas e públicas,

A Gaster é detentora de 80,85% das ações da João Fortes, e 99,999 % das ações da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A. (“Shopinvest”).

A Shopinvest foi constituída no ano de 2008 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, com sede no Rio de Janeiro – RJ, com o objetivo de participar em empreendimentos relacionados ao negócio de shopping centers e/ou no capital de sociedade proprietárias de shopping centers.

A João Fortes Engenharia S.A. (“Companhia”) tem como objetivo social: a) a indústria de construção civil; b) a elaboração de estudos e projetos de arquitetura e de engenharia civil, a execução de trabalhos e a prestação de quaisquer serviços de engenharia civil; c) a elaboração de estudos e projetos e a execução de serviços em geral de engenharia elétrica, engenharia hidráulica, de irrigação, de saneamento e de engenharia agrônômica; d) as incorporações imobiliárias e a comercialização de imóveis; e) o planejamento, implantação e a comercialização de loteamentos, condomínios horizontais, residenciais, comerciais ou industriais; f) a administração e a locação de bens imóveis próprios; h) assunção de suas responsabilidades sociais e ambientais diante da sociedade e de seu público alvo; e i) tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

As sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2 - Resumo das principais políticas contábeis

2.1 - Base de elaboração

As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e de acordo também com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*.



2.2 - Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e de acordo também com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelos diretores da Companhia em 30 de abril de 2019.

2.3 - Base de consolidação

A partir do exercício social de 2017 a companhia decidiu apresentar o balanço patrimonial consolidado, incluindo 100% de suas investidas, mudando a política contábil adotada em exercícios anteriores para melhor transparência dos números do Grupo e qualificação das informações aos usuários das demonstrações financeiras para tomada de decisão, atendendo o que preceitua os procedimentos técnicos NBC TG 26 (R4) e NBC TG 36 (R3).

2.4 - Conversão de moeda estrangeira

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (moeda funcional). As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, moeda funcional e de apresentação, e todos os valores aproximados para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

b) Operações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas em moeda funcional com base nas taxas de câmbio vigentes nas datas das transações. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão dos ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira pelas taxas de câmbio no final do exercício são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os ganhos e as perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira.

2.5 - Classificação circulante e não circulante

Os ativos e passivos no balanço patrimonial são classificados como circulante quando mantidos principalmente para negociação e quando se espera realizá-los dentro de 12 meses após o período de divulgação. Os demais ativos e passivos são classificados como não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.6 - Contas a receber de clientes

Incluem aluguéis a receber, valores de cessão de direito de uso (CDU) dos lojistas dos Shoppings Centers, bem como contas a receber de unidades em construção. São demonstrados pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas provisões para crédito de realização duvidosa (*impairment*).

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo orçado total, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas



acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual se deduz as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor justo e deduzidos das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa. As perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável, deduzidos das garantias reais.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil - INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. Sobre este saldo (pós-chaves), de forma geral, incide juros de 12% ao ano, sendo a receita financeira apurada registrada no resultado como "Receita de incorporação".

O valor justo das contas a receber de unidades concluídas é calculado com base na taxa efetiva de juros das vendas a prazo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 de 4% ao ano (2017 - 4% ao ano).

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

2.7 - Investimentos em controlada/ coligada

Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.

2.8 - Propriedade para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito). As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou depreciação do capital são registrados como propriedades de investimentos e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período no qual as mudanças ocorreram.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.



2.9 - Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perdas por redução ao valor recuperável acumuladas.

Os terrenos não sofrem depreciação. 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 após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no fim da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil, que é estimada como segue:

- Computadores e periféricos - 5 anos;
- Máquinas e equipamentos - 10 anos;
- Equipamentos de telecomunicação - 5 anos;
- Instalações - 10 anos;

2.10 - Ativos intangíveis

Projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos futuros, adquiridos em uma combinação de negócios, são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Os projetos de empreendimentos têm vida útil definida e subsequentemente, são contabilizadas pelo seu valor de custo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante o período esperado de construção de empreendimento.

Ágio

O ágio (goodwill) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11 - Empréstimos

Os empréstimos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva ao longo prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.



2.12 - Imóveis a comercializar (consolidado)

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos dos custos de execução e das despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos de o valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelas suas correspondentes contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida o adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.13 - Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, sendo normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.14 - Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva.



2.15 - Provisões

São reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor possa ser estimado com segurança.

2.16 - Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que os benefícios econômicos forem gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

a) Receita de aluguel

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior número entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. Tanto o aluguel mínimo mensal quanto o complemento advindo do aluguel percentual sobre a receita do locatário são reconhecidos no resultado por competência.

b) Receita de cessão de direito de uso (consolidado)

Os valores de cessão de direito de uso são contabilizados como receitas diferidas, em uma conta de passivo chamada “rendas a apropriar”, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

c) Receita de estacionamento (consolidado)

Refere-se à receita com exploração de estacionamentos do Shopping Park Lagos S.A e Shopping Park Europeu S.A.

d) Receita de venda de imóveis (consolidado)

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados:

- Custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das



chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 de 4 % ao ano (2017 - 4%). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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

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

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos. Após o habite-se das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

e) Prestação de serviços (consolidado)

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento da receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento. Consistem basicamente em quantias recebidas com relação à atividade de administração de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

f) Receita financeira (consolidado)

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre os contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17 - Tributação

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

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal



aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Nas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, conforme facultado pela legislação tributária foi exercida a opção de tributação pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Os empreendimentos que estão sendo construídos pelo regime do patrimônio de afetação com opção pelo RET - Regime Especial de Tributação tiveram suas provisões de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS constituídas sob alíquota única em 4 % sobre os valores recebidos.

A legislação tributária, mais especificamente a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal - SRF nº 84/79, entre outras, faculta às empresas de construção civil e atividade imobiliária, a opção pela tributação das receitas de vendas a prazo, no momento do seu recebimento. Para se beneficiarem da postergação dos recolhimentos dos tributos, as empresas utilizam o regime de caixa. Para tanto, a referida Instrução estabelece normas para apuração e tributação do lucro e obriga o controle das parcelas recebíveis e dos respectivos custos. A Companhia e suas controladas adotam esse regime especial para fins de apurar e recolher tais tributos.

2.18 - Benefícios a empregados (consolidado)

Participação nos lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores e aos empregados uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do saldo remanescente do resultado do exercício, limitada a participação dos administradores à remuneração anual global que lhes tiver sido paga no período, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos termos do artigo 152, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

O reconhecimento dessa participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Companhia.



Plano de previdência

A Companhia mantém planos de previdência privada por contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. A Companhia concede esses benefícios aos empregados somente durante a vigência do contrato de trabalho.

2.19 - Julgamentos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(i) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

(ii) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia.

Os demais julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da João Fortes não sofreram alterações significativas ao longo do período findo em 31 de dezembro de 2018 com relação ao descrito na demonstração financeira de 31 de dezembro de 2017.

(iii) Valor justo dos projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos adquiridos nas combinações de negócios estão mensurados a valor justo. O valor justo dos intangíveis dos projetos de empreendimentos da João Fortes representa o valor presente dos fluxos de caixa descontados líquidos estimados para estes empreendimentos, o qual é determinado por meio da aplicação de premissas estabelecidas em modelos de fluxos de caixa por avaliadores da João Fortes e avaliadores externos. Os avaliadores fazem uso de comparações com outros empreendimentos como também observam o mercado externo para confirmar as premissas do modelo e das tendências de crescimento. Os fluxos de caixa são calculados antes do imposto de renda e expressos em termos reais. As premissas mais significativas utilizadas para determinar o valor dos projetos de empreendimentos da João Fortes estão relacionadas abaixo:

- O limite da análise de fluxos de caixa é o período de fluxo financeiro de empreendimento que pode ultrapassar o período de construção no caso de as unidades serem financiadas pela Companhia e varia entre 3 a 5 anos.



- Os custos normais de construção das unidades imobiliárias são deduzidos no cálculo dos fluxos de caixa líquidos. As despesas administrativas, comerciais, e financeiras são também incluídas.
- As avaliações pressupõem que todos os empreendimentos serão bem administrados durante a fase de construção, de acordo com as melhores práticas da indústria.
- Taxas de desconto antes do imposto de 12% ao ano são aplicadas aos fluxos de caixa estimados. As taxas de desconto levam em consideração o risco associado aos futuros fluxos de caixa relacionados a cada projeto e são baseadas nos cálculos de custo de capital segundo os padrões da indústria.
- Ambiente de mercado estável durante todo o curso de cada empreendimento.
- Alto nível de comprometimento da administração com os empreendimentos.
- Preços de venda esperados no período de comercialização, cuja base, para todas as unidades produzidas, é a média dos preços atuais observados em vendas semelhantes na região considerando as expectativas de mudanças na região até o lançamento, considerando-se ainda as classes sociais alvo e as restrições legais e outras imposições externas que limitam o empreendimento.

(iv) Valor justo de terrenos

Os eventuais terrenos adquiridos nas combinações de negócios estão mensurados a valor justo. O valor justo dos terrenos baseia-se nos preços atuais de mercado para terrenos similares. O valor justo é determinado por uma avaliação feita por avaliadores independentes com experiência recente em avaliações de prédios na mesma área em que o terreno da João Fortes está localizado.

2.20 - Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis (consolidado)

A João Fortes adotou os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".
- Os juros e a variação monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.



2.21 - Custos orçados (consolidado)

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da João Fortes de acordo com o método contábil utilizado.

2.22 - Provisões para contingências

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.23 - Reapresentação do exercício anterior

A Administração da Companhia, após reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação da sua posição patrimonial e do seu desempenho operacional e financeiro, procedeu as seguintes reclassificações nas contas de ativo, passivo, e demonstração do resultado de 31 de dezembro de 2017, originalmente publicadas em 26 de abril de 2018, conforme demonstrado a seguir, com base nos orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e retificação de Erro: **Ativo não circulante (Gaster)** – (a) transferência de **R\$ 28.499** da conta “**Contas a receber – partes relacionadas**” para conta “**Contrato de mútuo - partes relacionadas**”; (b) Transferência de **R\$ 44.972** da conta “**Contas a receber - alienação de investimento**” para a conta “**Contas a receber - partes relacionadas**”. Ativo não circulante (consolidada) – (a) Transferência de **R\$ 44.972** da conta “**Contas a receber - alienação de investimento**” para a conta “**Contas a receber - partes relacionadas**”; (b) Transferência de **R\$ 2.553** da conta “**Contas a receber - alienação de investimento**” para a conta “**Outras contas a receber**”. **Demonstração do Resultado do Exercício** – (a) Transferência de **R\$ 716** da conta “**Receita de vendas e serviços**” para a conta “**Otras receitas (despesas) operacionais**”.



	Gaster - 2017		
	Divulgado	Ajuste	Reapresentado
Balanco patrimonial			
Ativo			
Não circulante			
Contas a receber - partes relacionadas	28.499	16.473	44.972
Contrato de mútuo - partes relacionadas	-	28.499	28.499
Contas a receber - alienação de investimento	44.972	(44.972)	-
Demonstração do Resultado do Exercício - DRE			
Receita de vendas e serviços	716	(716)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(129.174)	716	(128.458)
Consolidada - 2017			
Balanco patrimonial			
Ativo			
Não circulante			
Outras contas a receber	140.829	2.553	143.382
Contas a receber - partes relacionadas	124.683	44.972	169.655
Contas a receber - alienação de investimento	47.525	(47.525)	-
Demonstração do Resultado do Exercício - DRE			
Receita de vendas e serviços	193.965	(716)	193.249
Outras receitas (despesas) operacionais	(418.398)	716	(417.682)

3 - Gestão de risco financeiro

3.1 - Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas as expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia e suas controladas não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia. A tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras e sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas, respectivamente, nas Notas 7 e 15. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis".



b. Risco cambial

A Companhia não possui ativos decorrentes de operações de empréstimos denominados em moeda estrangeira. A Companhia não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva e não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

c. Risco de fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures estão mencionadas nas Notas 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 11, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito a variação do INCC e IGP-M, para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Eventualmente, a Companhia também pode efetuar operações de swap de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de empréstimos e financiamentos sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

d. Risco de crédito

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação dos imóveis no caso de inadimplência.

e. Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Os níveis de liquidez e as projeções de fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são revisados constantemente a fim de garantir que, quando necessário, a geração de caixa operacional seja complementada com captação prévia de recursos.

Na captação de recursos a Companhia prioriza a contratação de financiamentos autoliquidáveis atrelados aos projetos, que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos. Adicionalmente, a companhia capta através de instrumentos de dívida corporativa para complementar suas necessidades de caixa.



3.2 - Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures.

A Companhia inclui na estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

3.3 - Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (impairment), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
- o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

- Nível 3: Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata.

4 - Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".



4.1 - Caixa e equivalente de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 7). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

4.2 - Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 15. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

4.3 - Instrumentos financeiros derivativos - “Valor justo contra resultado”

Os instrumentos derivativos contratados pela João Fortes têm o propósito de proteger suas operações contra os riscos de flutuação nas taxas de câmbio e de juros, e não são utilizados com o objetivo principal de gerar ganhos financeiros.

Contrato de Swap

São contratados com o objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real. A Companhia e as controladas não possui contratos de swap em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

4.4 - Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (consolidado)

As aplicações financeiras encontram-se sob garantia de operações de empréstimos, financiamentos e debêntures. As aplicações financeiras são remuneradas entre 100% e 102% da taxa do CDI.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados, na demonstração do fluxo de caixa, em "Atividades de investimentos" como parte das variações do capital circulante.

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota 28).

4.5 - Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimento.

5 - Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto.

6 - Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período, sendo sua apresentação nas informações semestrais requerida pelas normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras e considerada informação suplementar pelas *International Financial Reporting Standards* (IFRS), que não requerem a apresentação da DVA.



7 - Caixa e equivalente de caixa

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Caixa	-	11.923	-	90
Bancos	53	1.531	13	13.671
Aplicações financeiras	-	7.883	2.526	20.373
Total	53	21.337	2.539	34.134

Representado por valores mantidos em espécie, em conta corrente e em aplicação financeira.

As aplicações financeiras são de renda fixa, mantidas com instituições financeiras de primeira linha, e podem ser resgatadas a qualquer tempo, de acordo com as necessidades de capital de giro da Companhia.

8 - Contas a receber

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Aluguéis a receber (a)	51	13.150	42	10.627
Cessão de direito de uso (b)	-	4.318	-	3.678
Estacionamento	-	324	-	180
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	-	(10.641)	-	(10.641)
Alienação de investimentos	-	2.636	-	-
Outras contas a receber	-	150	-	-
Empreendimentos em construção	-	-	-	-
Receita de unidades vendidas em construção	-	440.163	-	1.090.503
(-) Receita a apropriar	-	(106.364)	-	(150.690)
(=) Receita apropriada	-	333.799	-	939.813
(+) Adiantamento de clientes	-	28.760	-	45.620
(-) Recebimentos acumulados	-	(263.481)	-	(683.348)
Contas a receber de unidades em construção	-	99.078	-	302.085
Empreendimentos concluídos	-	275.360	-	260.674
Total a receber de clientes	51	384.375	42	566.603
Ajuste a valor presente	-	(380)	-	(1.008)
Prestação de serviços a receber	-	8.320	-	23.246
(-) Provisão p/ créditos de liquidação duvidosa	-	(26.548)	-	(16.025)
Total de contas a receber	51	365.767	42	572.816
Circulante	51	332.885	42	431.987
Não circulante	-	32.882	-	140.829

(a) Representa as contas a receber de aluguel de lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(b) Representa as contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso (CDU) das lojas e outros espaços comerciais nos shoppings.

(c) A Shopinvest constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa com base na análise de valores inadimplidos de aluguel e CDU que estão sendo cobrados na esfera judicial.

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até o Habite-se e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.



Dessa forma, o Contas a Receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. O Contas a Receber individualmente impaired refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo do Contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

A João Fortes tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e buscar realizar os distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

9 - Imóveis a comercializar (consolidado)

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Adiantamento para compra de terrenos	-	7.384	-	7.126
Terrenos	-	182.743	-	222.893
Imóveis concluídos	-	541.909	-	459.105
Imóveis em construção	-	390.981	-	483.981
Provisão para reavaliação de estoque	-	(214.590)	-	(126.477)
Encargos financeiros (a)	-	257.118	-	227.157
Total	-	1.165.545	-	1.273.785
Circulante	-	979.053	-	1.036.817
Não circulante	-	186.492	-	236.968

(a) A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:



O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Saldo nos estoques no início do período	-	227.157	-	189.988
Encargos financeiros incorridos no período	-	70.930	-	99.713
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-	(40.969)	-	(62544)
Saldo nos estoques no fim do período	-	257.118	-	227.157

10 - Adiantamento e despesas antecipadas

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Mútuo com lojistas (a)	-	6.521	-	4.698
Adiantamento para condomínios (b)	-	3.042	-	15.424
Comissão de vendas (c)	-	12.515	-	3.900
Outros	4	72.064	-	1.018
Total	4	94.142	-	25.040

(a) Os mútuos com lojistas representam valores repassados a título de empréstimo à alguns lojistas, com o intuito de financiar as obras e benfeitorias na fase de montagem das lojas. Os valores são cobrados dos lojistas em parcelas mensais, sendo atualizados monetariamente pelo mesmo índice dos contratos de aluguel.

(b) Os adiantamentos para condomínio se referem aos aportes de recurso feitos pelo shopping, para cobrir a inadimplência de despesas condominiais de parte dos lojistas.

(c) As comissões sobre vendas representam os custos para captação dos lojistas na fase pré-operacional. São apropriadas ao resultado de acordo com o prazo de contrato de aluguel de cada loja, que em geral é de cinco anos.

11 - Transações com partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas, decorrem de transações da empresa com suas controladas, coligadas e acionistas.



11.1 - Contas a receber com empresas ligadas

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Joao Fortes Engenharia (I)	53.639	-	-	-
Sobrapar - Sociedade Brasil. De Org. e Part. (II)	-	-	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda (III)	-	13.104	-	16.847
VR4 Empreendimentos e Participações Ltda (IV)	-	10.072	-	10.798
JFE Participações (V)	-	-	-	22.908
Gelub Investimentos (VI)	-	28.949	-	-
Ronaldo Cezar Coelho (VI)	44.972	44.972	44.972	-
Demais partes relacionadas não consolidadas	-	-	-	70.412
Performace	-	-	-	2.736
Outros	-	7.677	-	982
Total	98.611	104.774	44.972	124.683

(i) A Gaster firmou contrato de empréstimo com a João Fortes Engenharia S.A., referente aporte de capital de recursos financeiros no curto prazo.

(II) A Gaster firmou contrato de mútuo com a Sobrapar cm reajuste CDI e vencimento em 12 de abril de 2018.

(III) A Shopinvest firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a finalidade de financiar a construção de um hipermercado anexo ao Shopping Park Europeu.

(IV) A SPI 33 Participações Ltda. firmou contrato de empréstimos referente a concessão de recursos para a VR4 Empreendimentos e Participações Ltda., com a finalidade de financiar a compra de parte do terreno aonde o Shopping Park Sul está sendo construído. O direito de recebimento foi cedido à Shopinvest.

(V) A Shopinvest emprestou o montante de R\$50.744 atualizados ao CDI + 3,5%, em 17 de janeiro de 2017. O empréstimo foi quitado em dez parcelas mensais.

(VI) O saldo ativo de demais Partes relacionadas não consolidadas é composto pelo montante de R\$ 86.254, a receber da Gelub Investimentos Imobiliários Ltda., parceira em alguns empreendimentos realizados pela empresa. Este montante está em sofrendo um processo da arbitragem, na intensão de garantir o recebimento em sua totalidade. Em 2018, foi constituído uma provisão para perda estimada de créditos sobre este montante no valor de R\$ 30.453

(VII) Em 15 de agosto de 2017 a administração da Gaster celebrou contrato de venda de UNITS da Energisa S.A. O comprador adquiriu ações ordinárias e preferenciais de emissão da Energisa representadas por 1.918.607 Units de titularidade da Gaster pelo valor de R\$ 44.972, reajustado pelo IPCA.O preço de aquisição será pago em até 60 meses a partir da data do contrato.

11.2 - Empréstimos concedidos com parte relacionada

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
João Fortes Engenharia	31.704	-	24.740	-
Sobrapar	5.450	5.450	3.759	-
Total	37.154	5.450	28.499	-



11.3 - Investimentos

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Shopinvest Empreendimentos	438.907	-	436.434	-
João Fortes Engenharia	271.790	-	323.519	-
Investimentos diversos em empresas não consolidadas	-	3.092	-	8.583
Total	710.697	3.092	759.953	8.583

	João Fortes Engenharia	Shopinvest Empreendimentos	Investimentos diversos em empresas não consolidadas
Saldo em 01 de janeiro de 2018	323.519	436.434	8.583
Investimento	252.000	12.900	30.050
Participação nos resultados	(310.569)	(10.427)	(29.705)
Variação percentual	6.841	-	-
Dividendos recebidos	-	-	(5.836)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	271.790	438.907	3.092

A Gaster adquiriu durante o ano de 2018 511.754.992 ações da empresa João Fortes, aumentando seu percentual de investimento de 62,72% em 2017 para 80,85% em 2018.

Acionistas	2017		2018	
	Qtd. Ações	%	Qtd. Ações	%
FIP da Serra	150.404.066	27,84%	-	-
Antônio José	-	-	150.404.066	14,30%
Gaster	338.841.420	62,72%	850.596.412	80,85%
Postalis	34.391.541	6,37%	34.391.541	3,27%
Tesouraria	1.740.000	0,32%	1.740.000	0,17%
Outros	14.884.177	2,75%	14.906.139	1,42%
Total	540.261.204	100%	1.052.038.158	100%

11.4 - Fornecedores a pagar parte relacionada

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Antônio José de Almeida Carneiro (I)	4.895	4.895	212	212
João Fortes Engenharia	-	-	-	-
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	-	2.400
Santa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	2.126
Demais Partes relacionadas não consolidadas	-	4.529	-	-
Mútuo com Acionistas	-	66.515	-	63.218
Outros	-	-	-	1.974
Total	4.895	75.939	212	69.930

(I) A Gaster possui um contas a pagar com o acionista Antônio José de Almeida Carneiro, onde são contabilizados os aportes financeiros a longo prazo, com o compromisso expresso de quitação, sem juros.



12 - Propriedade para investimento (consolidado)

A Shopinvest contratou empresa especializada para elaborar os laudos de avaliação de suas propriedades para investimento a valor justo. A avaliadora aplicou a metodologia de fluxo de caixa descontado a valor presente.

Para a elaboração dos laudos também foram considerados dados obtidos no mercado imobiliário local. Os valores dos empreendimentos decorrem de um conjunto particular de fatores, tais como o posicionamento dos empreendedores, o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macroeconômicas do país e das regiões aonde se localizam os shoppings.

Foram avaliadas pelo método do valor justo as propriedades para investimento do Shopping Park Lagos S.A e do Shopping Park Europeu S.A. Fica mantida a avaliação do Shopping Park Sul S.A. pelo método do custo em função deste ativo encontrar-se em fase inicial de construção. O Shopping Park Sul S.A. permanecerá registrada pelo método de custo até que a Administração presuma que pode confiavelmente mensurar o valor justo desta propriedade para investimento enquanto em fase de construção ou até que o empreendimento esteja substancialmente concluído.

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Shopping Park Lagos S.A.	-	241.000	-	233.000
Shopping Park Europeu S.A.	-	141.000	-	140.000
Shopping Park Sul S.A.	-	249.953	-	160.310
Outros	-	18.679	-	-
Total	-	650.632	-	533.310

13 – Imobilizado

Descrição	Taxa anual de deprec. %	Saldo em 01/01/2018	Adição	Baixa	Depreciação	Saldo em 31/12/2018
Imóveis	4	8.629	-	-	(458)	8.171
Instalações	10	21	-	-	(4)	17
Móveis e utensílios	10	13	-	-	(2)	11
Equipamentos de informática	20	111	-	-	(20)	91
Total		8.774	-	-	(484)	8.290

Descrição	Taxa anual de deprec. %	Saldo em 01/01/2018	Adição	Baixa	Depreciação	Saldo em 31/12/2018
Imóveis	4	8.629	-	-	(458)	8.171
Instalações	10	2.801	-	-	(646)	2.155
Móveis e utensílios	10	939	-	-	(269)	670
Equipamentos de informática	20	19	124	-	(20)	123
Benfeitorias	10	111	-	(111)	-	-
Stand e apartamento decorado		913	12	-	-	925
Máquinas e Equipamentos		141	-	-	(47)	94
Outros		-	93.957	(93.364)	(593)	-
Total		13.553	94.093	(93.475)	(2.033)	12.138

Na João Fortes os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.



14 - Intangível (consolidado)

O intangível da João Fortes é composto, principalmente, das licenças de softwares e está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações.

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda) em 26 de janeiro de 2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (63.259) de aquisições em etapas da SPE 5 de julho (3.046) e da SPE Contemporanium (463). Os projetos têm vida útil definida e estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Os demais projetos serão amortizados quando iniciado a sua construção.

Descrição	Saldo em 01/01/2018	Adição	Baixa	Amortização	Saldo em 31/12/2018
Projetos de empreendimentos	22.291	-	-	(1.147)	21.144
Software	384	288	-	(494)	178
Outros	151	-	(151)	-	-
Ágio	-	29.772	-	-	29.772
Total	22.826	30.060	(151)	(1.641)	51.094

15 - Empréstimos e financiamentos

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Empréstimo nacional (b).	36.000	36.000	40.327	135.443
Juros acumulados	44	44	2.573	3.844
Provisão de correção monetária (TR)	-	-	-	6.055
Capital de giro	-	131.297	-	137.082
Cessão de recebíveis	-	20.372	-	52.249
Crédito imobiliário	26.002	441.187	-	474.482
Custo da transação a apropriar	-	(666)	-	(6.203)
Total	62.046	628.234	42.900	802.952
Curto prazo	36.044	530.208	42.900	616.232
Longo prazo	26.002	98.026	-	186.720

Os financiamentos imobiliários e de capital de giro estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os valores dos recebíveis estão demonstrados pelo valor faturado e não contemplam os ajustes do POC.

A João Fortes a possui contratos de empréstimos, com *Covenants* normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, relacionadas ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

Os *Covenants* são calculados com base nos indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e em *Rating* independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2018:

- Índices de EBIT ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- *Rating* independente da Fitch

Destaca-se que em 31 de dezembro de 2018 a João Fortes ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado.



A João Fortes seguiu a orientação da regra contábil definida no CPC 26 e efetuou a reclassificação, para o passivo circulante, do saldo das operações afetadas pelo *Covenant*. Vale destacar que a Companhia está em tratativas com as instituições financeiras responsáveis por esta operação para negociação de um Waiver para o índice ultrapassado e para repactuar os compromissos para os trimestres futuros.

	Antes Covenants			Ajuste Efeito Covenants	Após Covenants		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida		Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida
Banco do Brasil	23.275	-	23.275	-	23.275	-	23.275
Credit Suisse	19.594	-	19.594	-	19.594	-	19.594
	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>

16 – Debêntures

As debêntures serão amortizadas de acordo conforme prazos apresentados:

Data da venda	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento	2018		2017	
					Gaster	Consolidado	Gaster	Consolidado
18/12/2017	2ª	46.276	CDI + Juros 2,5% a.a.	13/12/2019	50.580	50.580	46.276	46.276
26/07/2018	2ª	13.819	CDI + Juros 2,5% a.a.	13/12/2019	83.228	83.228	63.030	63.030
26/07/2018	2ª	21.767	CDI + Juros 2,5% a.a.	13/12/2019	131.092	131.092	99.273	99.273
16/03/2018	3ª	9.981	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	9.981	9.981	-	-
20/03/2018	3ª	9.992	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	9.992	9.992	-	-
20/03/2018	3ª	9.994	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	9.994	9.994	-	-
10/04/2018	3ª	8.623	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	8.623	8.623	-	-
18/04/2018	3ª	20.139	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	26.104	26.104	-	-
27/11/2018	3ª	210.193	IPCA + Juros 0,095 a.a.	24/01/2022	211.702	211.703	-	-
Saldo consolidado (Shopinvest)					-	166.806	-	242.182
Juros					-	-	458	458
(-) Custo da transação a apropriar					-	-	(341)	(341)
Passivo não circulante					541.296	708.103	208.696	450.878
Passivo circulante					264.900	274.771	208.696	450.878
Passivo não circulante					276.396	433.332	-	-
Total					541.296	708.103	208.696	450.878

17 - Contas a pagar por aquisição de imóveis (consolidado)

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Em unidades (permuta)	-	-	-	115.060
Em moeda corrente	-	-	-	13.049
Total	-	-	-	128.109
Circulante	-	-	-	53.802
Não circulante	-	-	-	74.307



18 - Adiantamento de clientes (consolidado)

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação OCPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Cientes de Incorporação imobiliária	-	26.155	-	43.583
Permuta por terrenos	-	139.161	-	139.161
Permuta por terrenos – apropriada	-	(136.556)	-	(137.124)
Total	-	28.760	-	45.620
Circulante	-	26.155	-	43.583
Não circulante	-	2.605	-	2.037

19 - Renda a apropriar (consolidado)

Os valores dos contratos de cessão de direito de uso são contabilizados como receitas a apropriar, e serão reconhecidos linearmente ao resultado, com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir da data da inauguração da loja.

20 - Tributos diferidos (consolidado)

20.1 - João fortes

Na João Fortes, O imposto de renda, a contribuição social, o RET, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01),

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

A Companhia não constitui impostos diferidos ativos por conta da inexistência de projeção de lucros tributáveis.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.



Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos na João Fortes:

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Prejuízos fiscais	-	8.464	-	9.626
Bases negativas	-	3.047	-	3.465
Diferenças temporárias:				
Contingências	-	80.731	-	48.128
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	-	777	-	777
Provisão p/garantia de obras	-	269	-	3.852
Outros ativos	-	3.438	-	-
Ativo	-	96.726	-	65.848
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	-	54.229	-	40.427
Despesas diferidas	-	88.693	-	80.618
Passivo	-	142.922	-	121.045
Imposto diferido líquido	-	(46.196)	-	(55.197)
Constituição Ativo Diferido PERT	-	122	-	-
Absorção passivo controladora	-	-	-	33.669
IRPJ CSLL diferido	-	(46.074)	-	(21.528)
outros tributos diferidos	-	(14.989)	-	(6.020)
Total	-	(61.063)	-	(27.548)

20.2 - Shopinvest Empreendimentos

A constituição dos tributos diferidos passivos no valor total de 9.793 teve origem nos ganhos de ajuste à valor justo sobre propriedade para investimento do Shopping Park Lagos S.A.

21 - Provisão para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Cíveis	-	224.554	-	136.182
Trabalhistas	-	10.297	-	6.210
Tributárias	-	2.591	-	1.200
Outros	-	541	-	323
Total	-	237.983	-	143.915

Os processos cíveis nos quais a João Fortes e as sociedades controladas figuram no polo passivo estão relacionados, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança, atraso de obra, rescisões, dentre outros.

Em relação às contingências cíveis, o aumento se deve, em especial, a entrega de vários empreendimentos na cidade de Brasília com atraso em suas datas de conclusão.

A maioria das ações versam sobre rescisão e devolução de valores pagos, indenização pelo atraso, lucros cessantes, etc. e ainda ações questionando corretagens pagas.



A João Fortes depositou judicialmente, dadas as demandas processuais, valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

Conforme avaliações da Administração da João Fortes, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, para o qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstradas

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Cíveis	-	68.764	-	46.649
Trabalhistas	-	22.865	-	25.655
Tributárias	-	19.046	-	20.132
Total	-	110.675	-	104.929

22 - Provisão para garantia de obra (consolidado)

As provisões por garantia de obras são alocadas na João Fortes, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Garantia de obras	-	10.113	-	11.329
Total	-	10.113	-	11.329
Circulante	-	3.410	-	3.496
Não circulante	-	6.703	-	7.833

Como parte de acordo de saída da sociedade, os ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) deram em garantia à Companhia nove apartamentos em valor de R\$ 4.811 mil para cobrir eventuais despesas de indenizações com os adquirentes do empreendimento Contemporanium, referente aos imóveis comercializados até 14 de outubro de 2011. O valor de R\$ 4.811 mil será atualizado pelo IGP-M da data de assinatura do presente contrato até a data de execução da garantia, se aplicável.

Caso a João Fortes incorra em alguma dívida proveniente do empreendimento Contemporanium, os ex-controladores possuem a opção de liquidar a dívida com a JFE em dinheiro ou a JFE terá a opção de exercer a garantia acima citada, até o limite da dívida.

23 - Provisão para rescisões a pagar (consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018 ao saldo de provisões para rescisões a pagar no montante de R\$ 87.752 é decorrente dos processos de distrato o contrato de compromisso de compra e venda de imóveis.

Por efeito do distrato, a empresa reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e baixas do contas a receber registrados e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques.



24 - Seguros

A Shopinvest mantém apólices de seguro contratado junto a algumas das principais seguradoras do país que foram definidas por orientação de especialistas e levam em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

A João Fortes contrata seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Riscos – João fortes	2018	2017
Engenharia	508.148	686.955
Responsabilidade civil	8.900	17.900
Incêndio e Empresarial	9.250	8.530
Total	9.250	8.530

25 - Patrimônio líquido

25.1 - Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é de R\$ 1.638.853, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.343.948.431 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

26 - Receita líquida

A Administração da João Fortes baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m² para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de a administração da João Fortes não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Demonstração da Receita líquida	-	-	-	-
Receita de aluguel	-	28.589	-	23.802
Receita de estacionamento	-	8.463	-	6.395
Receita de cessão de direito de uso	-	2.004	-	2.084
Incorporação de imóveis	-	91.839	-	154.504
Contrato de construção	-	-	-	-
Obras por administração	-	7.499	-	14.614
Comissão sobre planejamento e vendas	-	580	-	1.909
Outras receitas	-	141	-	323
Total da Receita Bruta	-	139.115	-	203.631
(-) Impostos Incidentes sobre vendas	-	(5.929)	-	(8.636)
(-) Vendas canceladas	-	(1.378)	-	(1.746)
Receita líquida	-	131.808	-	193.965
Custo dos Produtos e Serviços Prestados	-	(160.770)	-	(232.508)
Lucro bruto	-	(28.962)	-	(39.259)



27 - Despesas por natureza

27.1 - Despesas comerciais

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Aporte para fundo de propaganda e publicidade	-	(704)	-	(1.214)
Comercialização de espaços comerciais	-	(2.555)	-	(1.343)
Corretagem	-	(4.596)	-	(12.244)
Publicidade	-	(894)	-	(1.094)
Stands de vendas e apto decorados	-	(139)	-	(646)
Reversão da PCLD estimadas	-	-	-	(6.826)
Outras despesas de comercialização	-	(17.622)	-	(18.145)
Total	-	(26.510)	-	(41.512)

27.2 - Despesas gerais administrativas

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
. Proventos e encargos	-	(20.994)	-	(31.285)
. Outras despesas pessoais	-	(732)	-	-
. Despesas com ocupação	(364)	(39.344)	(313)	(285)
. Publicação	(105)	(105)	(69)	(69)
. Impostos e taxas	(1.058)	(1.129)	(4.241)	(4.241)
. Serviços prestados	(634)	(2.916)	(1.171)	(1.171)
. Depreciação e amortização	(484)	(3.674)	(484)	(2.601)
. Condomínio de lojas vagas	-	-	-	(11.715)
. Provisão de PDD	-	(14.537)	-	-
. Outras despesas operacionais	(187)	(235.787)	(100)	(441.076)
. Receita de aluguéis	610	610	716	716
. Outras receitas operacionais	72	72	(129.174)	5.603
Total	(2.150)	(318.536)	(134.836)	(486.124)

28 - Resultado financeiro

	2018		2017	
	Gaster	consolidada	Gaster	consolidada
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	46	807	2.960	5.117
Varição monetária ativa	-	32.388	18.284	27.186
Ganho renda variável	-	-	22.013	22.013
Receita de juros	3.839	3.839	847	848
Outras receitas financeiras	4	9.607	12	10.046
	3.889	46.641	44.116	65.210
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(2)	(1)	(2)	-
Juros sobre empréstimos/ financiamentos	(33.011)	(92.246)	(8.040)	(113.584)
Perdas incorridas em mercado de renda variável	-	-	(19.883)	(19.883)
Varição monetária	-	(62.937)	-	(44.882)
Desconto concedido	-	-	-	(30.510)
Encargos moratórios	(11)	(11)	(41)	(6.050)
Despesas alocadas aos empreendimentos	-	-	-	77.092
Outras despesas financeiras	(702)	32.690	-	(4.986)
	(33.726)	(122.505)	(27.966)	(142.803)



Resultado financeiro líquido	(29.837)	(75.864)	16.150	(77.593)
-------------------------------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------

29 - Empreendimentos em Construção – informações e compromissos (consolidado)

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de Imóveis e adiantamentos de clientes”. A Companhia apresenta informações sobre os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

A João Fortes não possui nenhum empreendimento em construção sob cláusula resolutiva, sendo assim, as receitas e custos a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

30- Comunicação com órgãos reguladores (consolidado)

Durante o ano de 2018, foram feitas comunicações pela João Fortes com a CVM sobre o processo de aumento de capital que estava em andamento, foram respondidos questionamentos deste órgão regulador acerca de pedido de falência e movimentações atípicas de ações e prestados esclarecimentos sobre negociação em período de vedação. Além disso, foram prestadas todas as informações periódicas de cunho obrigatório.

31 - Investimentos financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

a) Composição dos saldos

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

1. Critérios e premissas utilizados no cálculo dos valores de mercado

- Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

Para as aplicações financeiras o valor de mercado foi apurado com base nas cotações de mercado desses títulos.

- Tributos a recuperar

Apresentados ao valor contábil uma vez que não há parâmetros para apuração de seu valor de mercado.

- Derivativos

A Companhia tem como política não assumir posições expostas a flutuações de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A Companhia não realizou operações com derivativos no período.



2. Risco de taxa de juros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

3. Risco de taxa de câmbio

O resultado da Companhia não é suscetível a sofrer variações pela volatilidade da taxa de câmbio, pois a Companhia não possui operações em moeda estrangeira.

4. Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e sua investida não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

32 - Eventos subsequentes

A Companhia não identificou e não realizou qualquer evento subsequente que impacte as demonstrações financeiras entre 31 de dezembro de 2018 e a data de aprovação destas demonstrações.