Phaser Incorporação SPE S.A.

CNPJ nº 12.141.557/0001-21

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Apresentamos as Demonstrações Financeiras correspondentes ao exercício social encerrado em 31/12/2017. Ficamos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos referentes ao exercício. São Paulo, 15 de março de 2018

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Valores expressos em milhares de reais - R$)*

A T I V O	Nota explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	5.676	19.198
Aplicações financeiras	4	27.241	7.134
Contas a receber	5	133.966	179.993
Imóveis a comercializar	6	198.204	212.022
Outros créditos		2.477	4.572
Total do ativo circulante		**367.564**	**422.919**
Não circulante			
Contas a receber	5	46.585	87.856
Imóveis a comercializar	6	22.819	21.723
Depósitos judiciais		7.666	927
Total do ativo não circulante		**77.070**	**110.506**
Total do ativo		**444.634**	**533.425**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	39.024	91.706
Fornecedores		4.254	17.172
Obrigações trabalhistas		357	351
Obrigações fiscais		1.062	1.956
Rescisões de contratos de venda a pagar		5.822	3.433
Contas a pagar		1.745	5.823
Adiantamentos de clientes	8	3.279	4.201
Dividendos a pagar	11	-	8.825
Tributos com recolhimento diferido	9	5.370	7.146
Total do passivo circulante		**60.913**	**140.613**
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	53.871	27.323
Tributos com recolhimento diferido	9	1.861	3.364
Provisão de riscos sobre demandas judiciais	10	558	2.775
Outras contas a pagar		898	573
Total do passivo não circulante		**57.188**	**34.035**
Patrimônio líquido			
Capital social	11	137.290	135.030
Reserva legal	11	12.271	12.271
Lucros acumulados		176.972	209.216
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	2.260
Total do patrimônio líquido		**326.533**	**358.777**
Total do passivo e patrimônio líquido		**444.634**	**533.425**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)*

1. Contexto operacional: A Phaser Incorporação SPE S.A. ("Companhia") possui propósito específico que consiste no desenvolvimento de empreendimento imobiliário de uso residencial e comercial no imóvel localizado no município de Osasco, Estado de São Paulo, na Rua General Manoel Azambuja Brilhante, 400 - Centro, com prazo determinado em consonância com o desenvolvimento do empreendimento. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas e políticas contábeis: 2.1. Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais. A moeda funcional para a preparação das demonstrações financeiras é o Real (R$) e, exceto se indicado de outra forma, as transações foram registradas pelo custo histórico. **2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. **Estimativas e premissas:** as principais premissas e estimativas estão discutidas a seguir: **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados. **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia está sujeita no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos podem ser movidos contra a Companhia e podem afetar adversamente os resultados. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão. **Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"):** a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O principal grupo de contas sujeitas à avaliação de recuperação são os imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2017, não foram identificados indicadores de perda. **2.3. Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e fornecedores. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: **a) Empréstimos e recebíveis:** Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. **b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado:** Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados quanto à evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável. **c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. **d) Ativos financeiros:** Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda ou pelo custo amortizado. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os principais ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas a receber, classificados como empréstimos e recebíveis. **Caixa e equivalentes de caixa** - representado por numerário existente em caixa, em contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas de liquidez imediata, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado. **Aplicações financeiras** - referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e aplicações em fundos de investimentos não exclusivos, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado. **Contas a receber, provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distrato** - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos e possíveis distratos. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. **e) Passivos financeiros:** São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar. Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza. **Empréstimos e financiamentos** - após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria. **2.4. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção, cujas unidades ainda não foram comercializadas. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades. Após a conclusão das obras, os encargos incorridos são reconhecidos como despesa financeira. **2.5. Provisão garantia:** Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **2.6. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. **2.7. Imposto de renda e contribuição social:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa. Em cada ano fiscal, a Companhia, desde que atenda aos requisitos legais, pode optar por apurar o lucro tributável utilizando-o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido à razão de 8% (contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12%) sobre as receitas brutas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto de renda (25%) e contribuição social (9%). Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%. **Tributos correntes com recolhimento diferido:** O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização. **2.8. Ajuste a valor presente de contas a receber e de passivos:** Os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e passivos, foram ajustados a valor presente considerando a taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). **2.9. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** Nas vendas de unidades em construção, são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes" no passivo circulante. A receita de venda é reconhecida pelo seu valor justo, em função do ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção. **2.10. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. **2.11. Normas e interpretações emitidas pelo CPC:** A Administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção das novas normas vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, os seguintes CPC´s foram publicados, porém não possuem aplicação obrigatória:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 9 (CPC 46) - Instrumentos financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 (CPC 6 R2) - Operações em arrendamento mercantil	Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes na transação.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 15 (CPC 47) - Receita de Contrato com Cliente	Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela deverá ser reconhecida.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece atualmente a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion Method*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB - IFRS IC sobre o reconhecimento da receita, para determinados contratos, serem durante a construção e não em um momento específico quando ocorre a entrega da unidade habitacional. Assim, enquanto o processo de discussão da OCPC 04 (R1) não for concluído, a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018. A Companhia aguarda a solução do tema sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes, se aplicável. Em relação ao IFRS 9, a administração não identificou efeitos relevantes decorrente de sua adoção.

3. Caixa e equivalentes de caixa:	31/12/2017	31/12/2016
Caixa	29	553
Bancos conta movimento	5.647	11.024
Aplicações financeiras em operações compromissadas	-	7.621
	5.676	**19.198**

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração que variam de 75% a 85% do CDI. **4. Aplicações financeiras:** O saldo em 31 de dezembro de 2017 de R$27.241 (R$7.134 em 31 de dezembro de 2016) refere-se a aplicações em CDBs e fundos de investimentos não exclusivos, mensuradas com base no custo amortizado com seus efeitos reconhecidos no resultado, registradas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas médias de remuneração destas aplicações estão em 98% do CDI (90% do CDI em 2016).

5. Contas a receber:	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber de clientes	191.377	277.257
Provisão para distrato	(6.548)	(2.353)
Ajuste a valor presente	(4.278)	(7.055)
	180.551	**267.849**
Circulante	133.966	179.993
Não circulante	46.585	87.856

Valores líquidos de ajuste a valor presente registrados ao resultado do exercício. Receita de R$2.688 em 2017 (receita de R$4.135 em 2016). A taxa média de desconto utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 4,8% ao ano (5,9% ao ano em 2016) para as contas a receber das unidades não entregues. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	31/12/2017	31/12/2016
2018	-	69.857
2019	9.605	3.925
A partir de 2020	36.980	14.074
	46.585	**87.856**

6. Imóveis a comercializar:	31/12/2017	31/12/2016
Imóveis concluídos (i)	166.201	191.941
Imóveis em construção (ii)	20.702	7.643
Terreno para futura incorporação (iii)	22.819	21.723
Encargos financeiros	10.472	12.438
Adiantamento para fornecedores	829	-
	221.023	233.745
Circulante	198.204	212.022
Não circulante	22.819	21.723

(i) Os imóveis concluídos representam os estoques dos empreendimentos Residencial Abrolhos, Residencial Amazônia, Residencial Mantiqueira e Centro Comercial Jardins do Brasil em 2017 e 2016; (ii) Os imóveis em construção são representados pelo empreendimento Residencial Atlântica em 2017 e 2016. (iii) Terreno para futura incorporação, com previsão de lançamento a partir de 2019, no complexo de empreendimentos Jardins do Brasil. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável.

7. Empréstimos e financiamentos:

Instituição financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento Final	31/12/2017	31/12/2016
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R$	TR + 9,0% a 9,5% a.a.	Março de 2019	92.895	119.029
Circulante					39.024	91.706
Não circulante					53.871	27.323

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("*covenants*") atreladas com índices financeiros da Companhia. A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode ser assim demonstrada:

	Saldo inicial 31/12/2016	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2017
Empréstimos financiamentos	119.029	60.305	(88.417)	(7.062)	9.040	92.895

8. Adiantamentos de clientes: Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de R$3.279 (R$4.201 em 31 de dezembro de 2016), representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita obtida pela evolução financeira do empreendimento, de acordo com os critérios descritos na nota explicativa nº 2.9. **9. Tributos com recolhimento diferido:** O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. Os saldos no passivo circulante e passivo não circulante são como segue:

	31/12/2017	31/12/2016
IRPJ com recolhimento diferido	2.314	3.311
CSLL com recolhimento diferido	1.229	1.734
PIS e Cofins com recolhimento diferidos	3.688	5.465
	7.231	**10.510**
Circulante	5.370	7.146
Não circulante	1.861	3.364

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação:

Correntes e diferidos:	31/12/2017	31/12/2016
Receita bruta deduzida dos cancelamentos de vendas	88.044	89.936
Receita de juros sobre contas a receber	4.922	6.924
Rendimentos de aplicações financeiras	1.268	1.042
	94.234	**97.902**
Efeito do imposto de renda e da contribuição no exercício	(2.347)	(2.403)
Correntes	(3.921)	(7.237)
Diferidos	1.574	4.834

A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de patrimônio de afetação é de 1,92% das receitas de vendas e juros sobre clientes e de 34% sobre as receitas financeiras. **10. Provisão para riscos e demandas judiciais:** Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possui ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em R$ 558 em 31 de dezembro de 2017 (R$2.775 em 31 de dezembro de 2016). A Companhia é parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível. Em 31 de dezembro de 2017, o total era de R$1.953 (R$6.468 em 31 de dezembro de 2016) referente a processos de natureza cível. **11. Patrimônio líquido: a) Capital social:** Em 31 de dezembro de 2017, o capital social é de R$137.290 (R$135.030 em 31 de dezembro de 2016), dividido em 137.290.226 (135.030.226 em 31 de dezembro de 2016) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. **Alterações societárias ocorridas:** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de abril de 2017 foi autorizado o aumento de capital mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC no montante de R$2.260, com subscrição de 2.260.000 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Adicionalmente, foi aprovada a destinação do resultado de 2016, exceto a distribuição dos dividendos de R$8.825, os quais ficarão alocados como lucros acumulados até o momento de sua distribuição, tendo em vista que os recursos financeiros da Companhia estão vinculados aos empreendimentos imobiliários, que se encontram submetidos ao regime do patrimônio de afetação, na forma da lei 10.931/04. No exercício de 2016 alguns empreendimentos foram concluídos, sendo R$38.200 distribuídos a título de dividendos aos acionistas no exercício de 2017 (R$15.100 no exercício de 2016). Em 31 de dezembro de 2017, há um excesso de reserva de lucros (incluindo lucros acumulados) sobre o capital social, o qual será destinado na próxima assembleia geral. **b) Destinação dos lucros:** Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição de reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social. Após a constituição da reserva, o saldo se houver, será integralmente distribuído, a título de lucros aos acionistas, de acordo com o Estatuto Social. A destinação do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é a seguinte:

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(2.869)	9.289
Reserva legal - 5%	-	(464)
	(2.869)	**8.825**
Dividendos propostos	-	(8.825)

12. Lucro (prejuízo) por ação: A seguir, o cálculo do lucro (prejuízo) por ação:

Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação:	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas	(2.869)	9.289
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	136.560	129.932
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação expresso em real (R$)	(0,02)	0,07

A Companhia não possui instrumentos financeiros que possam vir a ser conversíveis em ações e que possam representar diluição do lucro por ação. Consequentemente, o lucro básico por ação não difere do lucro diluído por ação.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação)*

	Nota explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Receita líquida	13	**86.076**	**88.586**
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	14	(64.551)	(51.923)
Lucro bruto		**21.525**	**36.663**
(Despesas) receitas operacionais			
Despesas comerciais	14	(20.089)	(14.795)
Despesas gerais e administrativas	14	(2.179)	(1.999)
Despesas tributárias		(121)	(489)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	14	2.217	(2.968)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		**1.353**	**16.412**
Receitas financeiras	15	6.190	7.966
Despesas financeiras	15	(8.065)	(12.686)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		**(522)**	**11.692**
Imposto de renda e contribuição social correntes	9	(3.921)	(7.237)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	9	1.574	4.834
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		**(2.869)**	**9.289**
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R$	12	**(0,02)**	**0,07**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Valores expressos em milhares de reais - R$)*

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**(2.869)**	**9.289**
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Resultado abrangente total do exercício	**(2.869)**	**9.289**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Valores expressos em milhares de reais - R$)*

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Lucros acumulados	Dividendos retidos	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015		**119.523**	**11.807**	**105.554**	**-**	**15.507**	**252.391**
Aumento de adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	2.260	2.260
Aumento de capital em 30 de abril		15.507	-	-	-	(15.507)	-
Reversão dos dividendos propostos em 2016		-	-	-	118.762	-	118.762
Dividendos pagos		-	-	-	(15.100)	-	(15.100)
Lucro líquido do exercício		-	-	9.289	-	-	9.289
Destinação do resultado do exercício:							
Reserva legal	11. b)	-	464	(464)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	11. b)	-	-	(8.825)	-	-	(8.825)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		**135.030**	**12.271**	**105.554**	**103.662**	**2.260**	**358.777**
Aumento de capital em 28 de abril	11. a)	2.260	-	-	-	(2.260)	-
Reversão dos dividendos propostos em 2017	11. a)	-	-	-	8.825	-	8.825
Dividendos pagos	11. a)	-	-	-	(38.200)	-	(38.200)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(2.869)	-	-	(2.869)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		**137.290**	**12.271**	**102.685**	**74.287**	**-**	**326.533**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 *(Valores expressos em milhares de reais - R$)*

Fluxo de caixa das atividades operacionais	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(2.869)	9.289
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Ajuste a valor presente sobre clientes	(2.688)	(4.135)
Provisão para distratos	1.900	(9.301)
Provisão de riscos e demandas judiciais	(2.217)	2.775
Variação monetária e juros, líquidos	(459)	(1.131)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.574)	(4.834)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	89.008	260.908
Imóveis a comercializar	10.139	(71.618)
Outros créditos	(4.644)	(3.358)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Adiantamento de clientes	(922)	(6.225)
Fornecedores	(12.918)	(12.276)
Outros passivos	2.240	7.970
Caixa líquido gerado pelas operações	74.996	168.064
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.774)	(6.659)
Juros pagos	(7.062)	(13.387)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	64.160	148.018
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de aplicações financeiras	(78.449)	(13.500)
Resgate de aplicações financeiras	67.079	10.434
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(11.370)	(3.066)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos e financiamentos	60.305	162.984
Amortização de empréstimos e financiamentos	(88.417)	(296.086)
Pagamento de dividendos	(38.200)	(15.100)
Aporte de acionistas	-	2.260
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(66.312)	(145.942)
Redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(13.522)**	**(990)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**19.198**	**20.188**
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	**5.676**	**19.198**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

13. Receita líquida:	31/12/2017	31/12/2016
Receita bruta	196.908	326.054
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(108.864)	(236.118)
Tributos incidentes sobre as vendas incluindo tributos diferidos	(1.968)	(1.350)
Receita líquida	86.076	88.586

14. Custos e despesas por natureza:	31/12/2017	31/12/2016
Custo dos imóveis vendidos:		
Custo de obra/terreno	(56.586)	(47.214)
Encargos financeiros capitalizados	(6.308)	(2.221)
Manutenção/garantia	(1.657)	(2.488)
	(64.551)	**(51.923)**
Despesas comerciais:		
Despesas com publicidade, comissões e outros	(18.118)	(14.326)
Despesas com estande de vendas	(1.971)	(469)
	(20.089)	**(14.795)**
Despesas gerais e administrativas:		
Despesas com serviços prestados	(979)	(1.084)
Demais despesas	(1.200)	(915)
	(2.179)	**(1.999)**
Outras receitas e (despesas) operacionais liquidas:		
Provisão para riscos e demandas judiciais	2.217	(2.775)
Outras	-	(193)
	2.217	**(2.968)**

15. Resultado financeiro:	31/12/2017	31/12/2016
Receitas:		
Juros e variação monetária	4.922	6.924
Rendimentos em aplicações financeiras	1.268	1.042
	6.190	**7.966**
Despesas:		
Juros e variação monetária sobre financiamento	(4.700)	(6.604)
Descontos concedidos sobre contas a receber	(3.294)	(5.883)
Outras despesas financeiras	(71)	(199)
	(8.065)	**(12.686)**

16. Instrumentos financeiros: Gerenciamento de risco: A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa e, tampouco, em instrumentos derivativos. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. **Risco de crédito e de realização:** Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro. **Risco de taxa de juros:** A Companhia possui empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2017, a Administração da Companhia efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 7% (CDI), 4,5% (INCC, IGP-DI e IGP-M) e 0,1% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos:

Indicadores	31/12/2017	Cenário I provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo				
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	27.241	1.907	1.430	953
Contas a receber (decréscimo de INCC, IGP-DI e IGP-M)	180.852	8.138	6.104	4.069
Passivo				
Empréstimos e financiamentos (acréscimo da TR)	92.895	93	116	139

Valor de mercado dos instrumentos financeiros: Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado. **17. Seguros:** A Companhia mantém seguro, segundo a cobertura contratada, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. **18. Aprovação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pela Diretoria em 15 de março de 2018.

A DIRETORIA

Alberes Marçal Papa
Contador - CRC 1 SP 262537/O-8

DICAS DE COMUNICAÇÃO com J. B. Oliveira

"Toda a mulher sábia edifica a sua casa"

Quem proferiu essa frase deveria entender bem do assunto. Afinal, mulher foi o que não lhe faltou na vida... Ele tinha 700 esposas e 300 concubinas! Os mais versados em Bíblia já concluíram que estou falando do rei Salomão, terceiro soberano dos hebreus, filho do rei Davi. O texto-título abre o capítulo 14 do livro de Provérbios, de que ele seria o autor. No capítulo 31 – o último desse mesmo livro – ele volta a tecer elogios à mulher, nestes exatos termos: *"Mulher virtuosa quem a achará? O seu valor muito excede o de rubis. O coração de seu marido está nela confiado, e a ela nenhuma fazenda faltará. Ela lhe faz bem, e não mal, todos os dias da sua vida. Busca lã e linho, e trabalha de boa vontade com as suas mãos. (...) abre a sua boca com sabedoria, e a lei da beneficência está em sua língua. Olha pelo governo de sua casa e não come o pão da preguiça. Levantam-se seus filhos e chamam-na bem-aventurada: como também seu marido, que a louva, dizendo: Muitas filhas obraram virtuosamente; mas tu a todas és superior. Enganosa é a graça, e vaidade a formosura, mas a mulher que teme ao Senhor, essa será louvada".*

Num ponto da zona rural aqui do Brasil, o casal estava tomando café na varanda. Os dois conversavam sobre trivialidades quando a mulher viu que uma vaca havia invadido a horta e estava devorando hortaliças, frutas e tudo o que encontrasse pela frente. Volta-se nervosa para o marido: *"Tá vendo o que dá você não consertar a cerca? Com certeza ela passou por algum buraco! A culpa é sua!" "Minha não", replica ele, "que eu consertei tudinho, tudinho! Ocê é que deve ter deixado o portão destaramelado, uai!" E enquanto discutiam, cada vez mais asperamente, de quem era a culpa, a feliz vaca se fartava de comer...*

Na cidade de Dresden, norte da Alemanha, também um casal tomava café. De repente, nervoso, ele diz: "este café está horrível!" Para uma mulher qualquer, seria a chance perfeita para retrucar com algo como: "Ah! É? Você gosta é daquele purgante que faz a anta de sua mãe!" Como ofensa gera ofensa, ele não deixaria barato: "Boa mesmo é a água suja que faz a jararaca da sua mãe?!" Pronto! A partir daí, estaria escancarada a porta do "zoológico humano", de onde sairiam "anta", "jumenta", "burra" e por aí afora! Ela, porém, era uma "mulher sábia". Apenas usou as palavras mágicas: POR QUÊ?

Ela havia percebido que ele falara com irritação. Portanto, sob emoção. Se entrasse no mesmo canal, só iria "botar lenha na fogueira". Ora, para dizer o porquê, ele teria que sair do lado emocional do cérebro – o direito – e ir buscar uma resposta lógica no racional – esquerdo.

"Porque tem um gosto ruim, parecendo mofado"!

Acatando a observação, ela concluiu que isso era possível, pois usava – como todas as demais pessoas da época – coador de pano. Ocorre que, depois de algum tempo de uso, mesmo sendo lavado, o coador retém partículas de café, que acabam comprometendo o gosto da bebida.

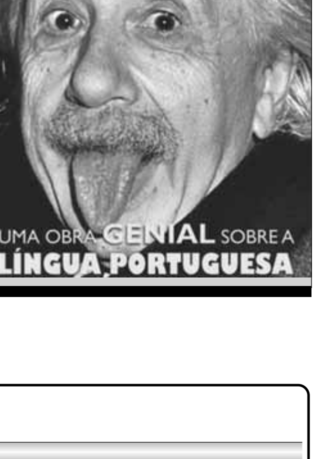
Ela então pegou um caneco, fez alguns furos no fundo, e colocou em seu interior um pedaço de papel mais absorvente, do tipo de mata-borrão. Filtrou nele o café e serviu-o ao marido, que o achou ótimo!

Isso aconteceu em 1908. Depois de algumas experiências, o casal resolveu comercializar o produto. Mais tarde Horst, seu filho, assumiu a pequena firma e a transformou numa grande empresa, mudando sua sede, em 1919, para Minden, onde se encontra até hoje. Mais do que isso, hoje ela é uma das 100 maiores empresas da Alemanha, estando presente em mais de uma centena de países e fabricando mais de 160 itens ligados a café, cafeteiras e afins...

Sim, estamos falando de **Melitta Benz** (1873-1950), uma mulher sábia. E também virtuosa, que não se contentou em apenas "edificar a sua casa", mas também em construir um império empresarial!

J. B. Oliveira é Consultor de Empresas, Professor Universitário, Advogado e Jornalista. É Autor do livro "Falar Bem é Bem Fácil", e membro da Academia Cristã de Letras. - www.jboliveira.com.br – jboliveira@jbo.com.br.

Serviço: Livro "Mostrando a Língua". Editora JBO. 163 páginas. Preço de capa: R$ 40,00. Valor especial de promoção: R$ 30,00. Pedidos exclusivamente pelo site www.jboliveira.com.br



Empresas & Negócios

netjen@netjen.com.br

Para veiculação de seus Balanços, Atas, Editais e Leilões neste jornal, consulte sua agência de confiança, ou ligue para

3106-4171

NOVATECNA CONSOLIDAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A.

CNPJ Nº 43.072.438/0001-98

Relatório da Diretoria

Senhores acionistas: Em atenção às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Acionistas o Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2.017. Esta Diretoria permanece ao inteiro dispor para complementar os esclarecimentos que se fizerem necessários. São Paulo, 22 de Março de 2.018 **A DIRETORIA**

Balanço Patrimonial Encerrado em 31 de Dezembro de 2.017 - R$

Ativo	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Circulante	**15.123.139,23**	**18.716.108,74**
Caixa, Bancos, Aplicações Financeiras	8.295.894,29	8.453.096,29
Faturas a Receber	2.745.085,73	559.036,38
Contas Correntes	724.017,85	3.163.590,00
Valores a Recuperar	2.827.955,25	2.490.849,93
Créditos a Apropriar	530.186,11	4.049.536,14
Não Circulante	**5.372.220,08**	**6.443.386,04**
Imóveis	41.261,03	41.261,03
Vinculações	303,40	303,40
Bens de Uso Permanente	188.768,72	188.768,72
Bens de Uso de Produção	10.214.069,65	10.214.069,65
(-) Depreciação Acumulada	(5.072.182,72)	(4.001.016,76)
Total do Ativo	**20.495.359,31**	**25.159.494,78**

Passivo	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Circulante	**5.211.476,55**	**2.506.327,18**
Fornecedores	1.739.486,11	1.182.005,98
Salários e Encargos Sociais	433.372,33	548.344,02
Tributos a Recolher	363.274,98	25.977,18
Financiamentos	2.675.343,13	750.000,00
Não Circulante	**5.294.106,44**	**7.130.142,08**
Financiamentos	5.046.851,35	4.171.737,83
Parcelamentos - REFIS	247.255,09	2.958.404,25
Patrimônio Líquido	**9.989.776,32**	**15.523.025,52**
Capital Social	7.243.040,00	7.243.040,00
Reservas de Capital	3.224,84	3.224,84
Reserva Legal	779.257,38	779.257,38
Reserva de Lucros	1.964.254,10	7.497.503,30
Total do Passivo	**20.495.359,31**	**25.159.494,78**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - R$

Histórico	**Capital Social**	**Reservas de Capital**	**Reserva Legal**	**Resultados Acumulados**	**Total**
Saldos em 31.12.2015	**7.243.040,00**	**3.224,84**	**779.257,38**	**18.284.349,75**	**26.309.871,97**
Resultado do Exercício de 2.016	-	-	-	(7.105.995,45)	(7.105.995,45)
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(3.680.851,00)	(3.680.851,00)
Saldos em 31.12.2016	**7.243.040,00**	**3.224,84**	**779.257,38**	**7.497.503,30**	**15.523.025,52**
Resultado do Exercício de 2.017	-	-	-	(5.138.322,23)	(5.138.322,23)
Dividendos Distribuídos	-	-	-	(394.926,97)	(394.926,97)
Saldos em 31.12.2017	**7.243.040,00**	**3.224,84**	**779.257,38**	**1.964.254,10**	**9.989.776,32**

Demonstração do Resultado do Exercício - R$

	31.12.2017	**31.12.2016**
01. Receita Operacional		
Receita Líquida de Serviços	17.796.728,29	25.735.138,01
02. Custos Operacionais:		
Custo dos Serviços	(18.297.332,22)	(28.747.326,62)
03. Prejuízo Operacional Bruto	(500.603,93)	(3.012.188,61)
04. Despesas Operacionais	(3.529.796,65)	(3.217.897,78)
Administrativas	(1.635.581,71)	(2.442.171,87)
Fiscais	(75.279,56)	(87.690,53)
Pessoal	(747.769,42)	(105.687,50)
Provisão para Depreciação	(1.071.165,96)	(582.347,88)
05. Prejuízo/Lucro Operacional Líquido	(4.030.400,58)	(6.230.086,39)
06. Resultado não Operacional	(1.107.921,65)	(875.909,06)
Receitas não Operacionais	206.370,72	706.766,21
(-) Despesas não Operacionais	(1.314.292,37)	(1.582.675,27)
07. Prejuízo/Lucro do Exercício	(5.138.322,23)	(7.105.995,45)
10. Prejuízo/Lucro Por Lote de 1.000 Ações	(1.645,84)	(2.276,10)

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto - R$

Atividades Operacionais	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Prejuízo Líquido do Período	(5.138.322,23)	(7.105.995,45)
Variação nos Ativos e Passivos: Aumento/Diminuição em Duplicatas a Receber	(2.186.049,35)	4.822.593,13
Diminuição/Aumento em Contas Correntes	2.439.572,15	202.237,88
Aumento/Diminuição em Fornecedores	557.480,13	755.228,86
Diminuição/Aumento em Salários/Encargos a Pagar	(114.971,69)	(555.723,44)
Aumento/Diminuição em Impostos a Recolher	337.297,80	(977.714,80)
Aumento/Diminuição em Valores a Recuperar	(337.105,32)	2.249.671,51
Diminuição/Aumento em Apropriações	3.519.350,03	(512.204,34)
Depreciação	1.071.165,96	582.347,88
Caixa Líquido Atividades Operacionais	**148.417,48**	**(539.558,77)**
Atividades de Investimentos		
Pagamento pela compra de Imobilizado	-	(617.463,29)
Recebimento pela venda de Imobilizado	-	30.800,00
Caixa Líquido Atividades Investimentos	**-**	**(586.663,29)**
Atividades de Financiamento		
Aumento/Diminuição em Financiamentos	89.307,49	3.352.029,13
Pagamento de Dividendos	(394.926,97)	(3.680.851,00)
Caixa Líquido Atividades Financiamento	**(305.619,48)**	**(328.821,87)**
Diminuição/Aumento Líquido ao Caixa e Equivalentes	**(157.202,00)**	**(1.455.043,93)**
Caixa e Equivalentes no Início do Período	**8.453.096,29**	**9.908.140,22**
Caixa e Equivalentes no Final do Período	**8.295.894,29**	**8.453.096,29**

Notas Explicativas

1 - Demonstrações Financeiras apresentadas na forma da legislação vigente. **2 -** Efeitos inflacionários reconhecidos pela Correção Monetária do Ativo Permanente e do Patrimônio Líquido, até 31.12.95. **3 -** Depreciações calculadas pelo método linear, usadas taxas permitidas pela legislação. **4 -** Capital Social representado por 3.122.000 ações ordinárias nominativas de R$ 2,32.

Miriano Rolando Pieroni - Diretor Presidente
Silvio Sousa Pieroni - Diretor Vice Presidente
Marília Perez Domingues - Contadora - CRC1SP267587/O-2

Este documento foi assinado digitalmente por Jornal Empresas e Negócios Ltda.. Para verificar a assinatura clique no link: https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/513D-15B7-88DA-AE22