

**SPE Olímpia Q27 Empreendimentos  
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e  
consolidadas em 31 de dezembro de 2016

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2.496 - Quadra B-22, Lote 04-E  
Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás  
Edifício New Business Style  
74810-100 - Goiânia/GO - Brasil  
Caixa Postal 25.425 - CEP 74810-970 - Goiânia/GO - Brasil  
Telefone 55 (62) 3604-7900, Fax 55 (62) 3604-7901  
www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas e aos administradores da  
SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
Goiânia - GO

### ***Opinião***

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### ***Base para opinião***

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



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

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

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

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

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

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


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



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das Companhias ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 05 de abril de 2017

KPMG Auditores Independentes  
CRC GO-001203/O-2 F-GO



Marcelo José de Aquino  
Contador CRC 1SP183836/O-6

**SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015			2016	2015	2016	2015
<b>Circulante</b>											
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.256	2.332	6.261	2.341	Empréstimos e financiamentos	12	2.206	-	2.680	408
Aplicações financeiras		238	-	238	-	Fornecedores	13	5.906	3.296	5.969	3.330
Promitentes compradores de imóveis	5	10.882	5.905	10.882	5.905	Obrigações trabalhistas		-	-	25	24
Imóveis a comercializar	6	22.187	13.315	22.187	13.315	Obrigações tributárias		638	968	639	968
Outros créditos		142	93	142	113	Outras contas a pagar	14	4.275	3.102	4.310	3.152
Créditos a receber de partes relacionadas	7.a	-	3.967	-	3.967	Dividendos a pagar	17.d	1.520	1.346	1.520	1.346
Despesas antecipadas	8	5.992	2.785	6.021	2.823	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>14.545</b>	<b>8.712</b>	<b>15.143</b>	<b>9.228</b>
Tributos a recuperar		16	59	16	59	<b>Não circulante</b>					
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>45.713</b>	<b>28.456</b>	<b>45.747</b>	<b>28.523</b>	Empréstimos e financiamentos	12	4.410	-	4.863	927
						Instrumentos financeiros derivativos	24.d	282	-	282	-
<b>Não circulante</b>											
Promitentes compradores de imóveis	5	37.721	23.896	37.721	23.896	Dividendos a pagar		2.103	-	2.103	-
Despesas antecipadas	8	8.322	13.820	8.322	13.820	Fornecedores	13	1.095	151	1.095	151
Outros créditos		14	-	-	-	Obrigações tributárias		303	244	303	244
Investimentos	9.a	468	648	97	49	Tributos diferidos	15	1.669	1.997	1.669	1.997
Imobilizado	10	540	658	3.066	3.532	Obrigações por permuta de imóveis	16	16.426	21.303	16.426	21.303
Intangível		38	58	38	58	Outras contas a pagar	14	2.684	519	2.695	519
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>47.103</b>	<b>39.080</b>	<b>49.244</b>	<b>41.355</b>	Provisão de garantia		1.079	447	1.079	447
						Provisão para demandas judiciais	18	-	3	-	3
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>30.051</b>	<b>24.664</b>	<b>30.515</b>	<b>25.591</b>
<b>Patrimônio líquido</b>											
						Capital social	17.a	450	450	450	450
						Reserva de lucros	17.c	47.770	33.710	47.770	33.710
						<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>48.220</b>	<b>34.160</b>	<b>48.220</b>	<b>34.160</b>
						<b>Participação de não controladores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.113</b>	<b>899</b>
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>48.220</b>	<b>34.160</b>	<b>49.333</b>	<b>35.059</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>92.816</b>	<b>67.536</b>	<b>94.991</b>	<b>69.878</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>92.816</b>	<b>67.536</b>	<b>94.991</b>	<b>69.878</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	Notas	2016	2015	2016	2015
Receita líquida	19	77.184	51.020	77.184	51.020
Custo dos imóveis vendidos	20	<u>(44.050)</u>	<u>(26.381)</u>	<u>(44.050)</u>	<u>(26.381)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b><u>33.134</u></b>	<b><u>24.639</u></b>	<b><u>33.134</u></b>	<b><u>24.639</u></b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>					
Despesas com vendas	21	(6.231)	(5.800)	(6.231)	(5.800)
Administrativas e gerais	22	(3.437)	(3.586)	(4.242)	(4.011)
Equivalência patrimonial	9.b	(333)	(263)	-	-
Outras receitas (despesas) líquidas		<u>46</u>	<u>(2)</u>	<u>46</u>	<u>(2)</u>
<b>Total das receitas (despesas) operacionais</b>		<b><u>(9.955)</u></b>	<b><u>(9.651)</u></b>	<b><u>(10.427)</u></b>	<b><u>(9.813)</u></b>
Receitas financeiras		941	807	946	807
Despesas financeiras		<u>(1.882)</u>	<u>(622)</u>	<u>(2.060)</u>	<u>(855)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	23	<b><u>(941)</u></b>	<b><u>185</u></b>	<b><u>(1.114)</u></b>	<b><u>(48)</u></b>
<b>Resultado antes dos impostos e contribuições</b>		<b><u>22.238</u></b>	<b><u>15.173</u></b>	<b><u>21.593</u></b>	<b><u>14.778</u></b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.b	126	62	126	62
Imposto de renda e contribuição social correntes	11.b	<u>(1.339)</u>	<u>(1.776)</u>	<u>(1.339)</u>	<u>(1.776)</u>
<b>Resultado do exercício</b>		<b><u>21.025</u></b>	<b><u>13.459</u></b>	<b><u>20.380</u></b>	<b><u>13.064</u></b>
<b>Participação de não controladores</b>				(645)	(395)
<b>Participação de controladores</b>				21.025	13.459

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Resultado do exercício</b>	<b>21.025</b>	<b>13.459</b>	<b>20.380</b>	<b>13.064</b>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<b><u>21.025</u></b>	<b><u>13.459</u></b>	<b><u>20.380</u></b>	<b><u>13.064</u></b>
<b>Participação de não controladores</b>			(645)	(395)
<b>Participação de controladores</b>			21.025	13.459

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas Controladores						Total
	Capital social	Reservas		Lucros acumulados	Total	Participação de não controladores	
		Legal	Retenção de Lucros				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>450</b>	<b>90</b>	<b>25.210</b>	<b>-</b>	<b>25.750</b>	<b>-</b>	<b>25.750</b>
Resultado do exercício	-	-	-	13.459	13.459	(395)	13.064
Aumento de capital SCP	-	-	-	-	-	1.294	1.294
Destinações de resultado:							
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(1.346)	(1.346)	-	(1.346)
Distribuição de Lucros	-	-	(3.703)	-	(3.703)	-	(3.703)
Reserva de lucros	-	-	12.113	(12.113)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>450</b>	<b>90</b>	<b>33.620</b>	<b>-</b>	<b>34.160</b>	<b>899</b>	<b>35.059</b>
Resultado do exercício	-	-	-	21.025	21.025	(645)	20.380
Aumento de capital SCP	-	-	-	-	-	859	859
Destinações de resultado:							
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(2.103)	(2.103)	-	(2.103)
Distribuição de Lucros	-	-	(4.862)	-	(4.862)	-	(4.862)
Reserva de lucros	-	-	18.922	(18.922)	-	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>450</b>	<b>90</b>	<b>47.680</b>	<b>-</b>	<b>48.220</b>	<b>1.113</b>	<b>49.333</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Resultado do exercício		21.025	13.459	20.380	13.064
Ajustes para:					
Depreciação e amortização		161	259	509	604
Provisão com garantia		631	281	632	281
Ajuste a valor presente		20	171	20	171
Juros sobre empréstimos		27	-	202	-
Variação cambial		64	-	65	-
Resultado com SWAP		282	-	282	-
Impostos e contribuições diferidos		(327)	(136)	(327)	136
Provisão para distratos - receita		8.099	8.639	8.099	5.639
Provisão para distratos - custo		(3.296)	(3.000)	(3.296)	-
Provisão para contingências		(3)	(26)	(3)	(26)
Equivalência patrimonial		333	263	-	-
Obrigações com permutas de imóveis		(4.877)	(3.684)	(4.877)	(3.684)
<b>Variações nos ativos e passivos</b>					
(Aumento) redução promitentes compradores		(26.921)	(7.577)	(26.921)	(7.577)
(Aumento) redução em aplicações financeiras		(238)	-	(238)	-
(Aumento) redução em imóveis a comercializar		(5.576)	(3.268)	(5.576)	(3.268)
(Aumento) redução em despesas antecipadas		2.291	(3.429)	2.300	(3.467)
(Aumento) redução em tributos a recuperar		43	(44)	43	(44)
Aumento (redução) em outros créditos		(63)	120	(29)	99
Aumento (redução) em fornecedores		3.554	2.149	3.583	2.183
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas/tributárias		(271)	88	(269)	(160)
Aumento (redução) em outras contas a pagar		3.338	3.034	3.332	3.085
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>(1.704)</b>	<b>7.299</b>	<b>(2.089)</b>	<b>7.036</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>					
Aquisição de ativo imobilizado		(23)	(61)	(23)	(3.279)
Baixa de ativo imobilizado		-	3.192	-	3.192
Aquisição de ativo intangível		-	(3)	-	(4)
Baixa de ativo intangível		-	16	-	16
Investimento em participação societária		(153)	(884)	(48)	(22)
<b>Caixa líquido após as atividades de investimento</b>		<b>(176)</b>	<b>2.260</b>	<b>(71)</b>	<b>(97)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>					
Captação/(pagamento) de empréstimos e financiamentos		6.525	(1.695)	5.942	(360)
Captação/(pagamento) de mútuos com partes relacionadas		3.967	(1.883)	3.967	(1.883)
Pagamento de dividendos		(4.688)	(6.504)	(4.688)	(6.504)
Participação de não controladores		-	-	859	1.294
<b>Caixa líquido após as atividades de financiamento</b>		<b>5.804</b>	<b>(10.082)</b>	<b>6.080</b>	<b>(7.453)</b>
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>3.924</b>	<b>(523)</b>	<b>3.920</b>	<b>(514)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	6.256	2.332	6.261	2.341
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	2.332	2.855	2.341	2.855
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>3.924</b>	<b>(523)</b>	<b>3.920</b>	<b>(514)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, N° 1030 - Lotes 11 - Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia, no Estado de São Paulo, constituída em 27 de agosto de 2012.

A Companhia tem como propósito específico a incorporação de um empreendimento turístico-hoteleiro, denominado OLÍMPIA PARK RESORT, localizado no mesmo endereço de sua sede, em Olímpia, no Estado de São Paulo. O prazo de duração é por tempo determinado, limitado pela conclusão de seu objeto social.

#### **Características do empreendimento**

O empreendimento OLÍMPIA PARK RESORT será composto por 4 edifícios (A, B, C e D), todos sobre o mesmo terreno, perfazendo 912 (novecentos e doze) apartamentos autônomos, além de 24 unidades comerciais autônomas.

Os 912 apartamentos destinam-se ao uso exclusivo comercial e são comercializados pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, quais sejam:

- (i) Multipropriedade por turnos de aproveitamento;
- (ii) *Pool* de locação;
- (iii) Outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de apart-hotel, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada apartamento vinculado ao cronograma de uso compartilhado e ao regulamento de uso.

Considera-se multipropriedade por turnos de aproveitamento no tempo, ou simplesmente multipropriedade, o sistema pelo qual o título de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração de propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio (previsto na Lei nº 10.406/2012) entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como multiproprietários da unidade.

Cada apartamento que compõe o empreendimento acima caracterizado, que integrar o sistema de multipropriedade, será dividido em 13 (treze) frações/cotas, e cada fração/cota corresponderá a 28 (vinte e oito) diárias, as quais serão divididas em 4 (quatro) períodos de hospedagem.

Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por suas referências: a espacial, que equivale à situação/localização da unidade no edifício em seu aspecto físico, representada por um número ou o número do apartamento, e a temporal, que equivale à situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no cronograma de uso compartilhado.

A Companhia transferirá a propriedade aos adquirentes através de registro em cartório, uma vez que as unidades estarão vinculadas à exploração comercial.

Devido às características especiais e a destinação do edifício, para que seu funcionamento possa ser viabilizado nos termos da legislação vigente, sua administração será exercida pela própria incorporadora ou por administradora por ela indicada/contratada durante a totalidade do período compreendido entre a entrega do primeiro edifício e até que se complete 5 (cinco) anos após a conclusão integral das obras e entrega total do condomínio.

### **Estágio da construção e comercialização**

Em 31 de dezembro de 2016 a etapa de superestrutura do empreendimento encontra-se em sua fase final, sendo inicializados assim os serviços de instalações elétricas e hidráulicas e etapa de revestimento externo de fachada da torre A.

Outra atividade que se desenvolve são os serviços do piso em concreto polido do subsolo (garagem subsolo), com a execução total de 9.200m<sup>2</sup>, o que equivale a 59% de todo serviço a ser realizado

O percentual de obra executada na referida data-base está em 48,10%.

Também nessa data já haviam sido comercializadas 8.910 cotas, de um total de 9.300 cotas disponíveis para comercialização. As cotas permutadas pelo terreno totalizam 1.781 cotas e 10 unidades comerciais.

## **2 Base de preparação**

### **a. Declaração de conformidade (em relação às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

### **c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### **d. Uso de estimativas contábeis**

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas

são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são definição da vida útil do ativo imobilizado, provisão para demandas judiciais, provisão para garantia de obras e custo orçado.

**e. Data de aprovação das demonstrações financeiras**

Estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas e autorizadas para emissão final pela Diretoria em 05 de abril de 2017.

### **3 Principais políticas contábeis**

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**a. Base de consolidação**

As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controlada estão alinhadas às políticas adotadas pela Companhia.

*(i) Controladas*

A Companhia controla uma empresa quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a empresa e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a empresa. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 abrangem a SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A. e sua controlada a seguir:

Descrição	Porcentagem de participação	
	- %	
	2016	2015
SCP Aeronave	25%	39,6%

*(ii) Perda de controle*

Quando da perda de controle, a Companhia desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se a Companhia retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

- (iii) *Investimentos em empresas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial*  
Os investimentos da Companhia em empresas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas. Uma empresa controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado. Os investimentos em empresas controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.
- (iv) *Transações eliminadas na consolidação*  
Saldo e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**b. Reconhecimento da receita (incorporação imobiliária)**

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a conclusão do empreendimento e reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e à construção; impostos e taxas não recuperáveis, e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

1. Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
2. Nas vendas a prazo de unidades não concluídas: as receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno. As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes. O custo incorrido (inclui-se gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado ao resultado de acordo com o percentual de unidades vendidas. O critério estabelecido está em conformidade com as orientações e interpretações técnicas a seguir:
  - (i) CPC 17 (R1) – Contratos de Construção
  - (ii) OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC);
  - (iii) OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras; e

(iv) ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário.

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

**c. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou à sua emissão.

A classificação subsequente depende da finalidade dos ativos e dos passivos financeiros e é determinada na data do reconhecimento inicial. Todas as aquisições ou alienações normais de ativos e passivos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(i) *Ativos financeiros*

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, instrumentos financeiros mantidos até o vencimento, instrumentos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia apresentou somente instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis.

*Empréstimos e recebíveis*

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. Após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado, pelo método da taxa efetiva de juros, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o reconhecimento dos juros seria imaterial.

Em 31 de dezembro de 2016, os ativos financeiros da Companhia, classificados nesta categoria, compreendia o saldo de “caixa e equivalentes de caixa”, “aplicações financeiras”, “promitentes compradores de imóveis” e “outros créditos”.

(ii) *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são classificados nas seguintes categorias: instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia possuía como passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado os “Instrumentos financeiros derivativos” e como outros passivos financeiros “Fornecedores”, “Empréstimos e financiamentos”, “Outras contas a pagar” e “Dividendos a pagar”.

**d. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos e outros fins.

**e. Promitentes compradores de imóveis**

São apresentados aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.b. Em função dos créditos perante os clientes possuem garantia real do próprio imóvel, não é constituída provisão para devedores duvidosos, considerando o risco de perda como insignificante

**f. Imóveis a comercializar**

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o valor líquido realizável. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos por meio de permuta com unidades físicas, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos aos custos de execução e as despesas de vendas e tributos. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelas suas correspondentes contas a pagar.

**g. Obrigações por compra de terrenos (permuta)**

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de unidades a construir e o valor do terreno adquirido pela Companhia, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente da rubrica de “imóveis a comercializar”, em contrapartida a obrigações por compra de terreno no passivo não circulante, no momento da assinatura do instrumento particular relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.b.

**h. Garantias**

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras, contudo, nos casos em que construtora não arque com os custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e para esses casos esta constitui provisão.

**i. Despesas com vendas a apropriar**

As comissões sobre as vendas são ativadas na rubrica de “Despesas antecipadas” e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 3.b.



As despesas com propaganda, marketing e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de marketing.

**j. Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição e construção dos estandes de vendas e do apartamento-modelo decorado de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas compatíveis com a vida estimada para utilização dos estandes de vendas e apartamentos-modelo, sendo a depreciação dos estandes de vendas registrada na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme orientação do OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária.

**k. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

**l. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e os passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Companhias de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

**m. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

Conforme facultado pela legislação tributária, em fevereiro de 2016 a Companhia aderiu ao Regime de Tributação Especial (RET), instituído por meio da Lei nº 10.931/2004, em caráter opcional e irratável enquanto perdurarem os direitos e as obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. O empreendimento submetido ao RET prevê a tributação por alíquota equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, a qual unifica os seguintes impostos e contribuições:

- (i) 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimo por cento) como COFINS;
- (ii) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como contribuição para o PIS/Pasep;
- (iii) 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e
- (iv) 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

**n. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**o. Provisões**

Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

**p. Benefícios pós-emprego**

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) - Benefícios a Empregados.

**q. Novas normas e interpretações ainda não adotadas**

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018.

**(i) CPC 47 Receita de Contratos com Clientes**

O CPC 47 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. O CPC 47 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (R1) - Receitas e CPC 17 (R1) - Contratos de Construção.

O CPC 47 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia concluiu uma avaliação inicial do potencial impacto da adoção do CPC 47 em suas demonstrações financeiras, conforme demonstrado a seguir:

***Venda de imóveis***

Conforme informado na nota 3.b, as receitas de vendas e os custos de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de obra.

De acordo com o CPC 47, a receita deve ser reconhecida quando o cliente obtém o controle dos produtos. No caso da Companhia, isso ocorre na conclusão do empreendimento. Desta forma, quando aplicado o CPC 47, durante o período de construção do empreendimento, a Companhia não reconhecerá receita oriunda de venda de imóveis e custos com construção, sendo estes registrados nas demonstrações financeiras somente na entrega do empreendimento.

**(ii) CPC 48 Instrumentos Financeiros**

O CPC 48 substitui as orientações existentes no CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros do CPC 38.

O CPC 48 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018.

O impacto efetivo da adoção do CPC 48 nas demonstrações financeiras da Companhia em 2018 não pode ser estimado com confiança, pois dependerá dos instrumentos financeiros que a Companhia detiver e das condições econômicas em 2018, bem como de decisões e julgamentos contábeis que a Companhia fará no futuro. A nova norma exigirá que a Companhia revise seus processos contábeis e controles internos relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros e essas alterações ainda não estão finalizadas. No entanto, a Companhia realizou uma avaliação preliminar do potencial impacto da adoção do CPC 48 com base em sua posição em 31 de dezembro de 2016 e não identificou nenhum impacto significativo.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Caixas e bancos	103	151	108	160
Aplicações financeiras (i)	6.153	2.181	6.153	2.181
<b>Total</b>	<b>6.256</b>	<b>2.332</b>	<b>6.261</b>	<b>2.341</b>

- (i) Estão representadas por aplicações financeiras em fundos remunerados pela taxa dos depósitos interbancários – CDI, Certificados de Depósito Bancário, com resgate imediato e sujeito a um insignificante risco de mudança de valor.

#### 5 Promitentes compradores de imóveis

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Contas a receber	56.541	38.673	56.541	38.673
(-) Ajuste a valor presente (i)	(253)	(233)	(253)	(233)
(-) Provisão para distrato (iii)	(7.685)	(8.639)	(7.685)	(8.639)
<b>Total</b>	<b>48.603</b>	<b>29.801</b>	<b>48.603</b>	<b>29.801</b>
Circulante	10.882	5.905	10.882	5.905
Não circulante	37.721	23.896	37.721	23.896

- (i) *Ajuste a valor presente*  
As contas a receber de vendas de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a emissão do alvará de habitação. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações e as operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia em 2016 foi de 0,17% (0,27% em 2015).
- (ii) *Provisão para créditos de liquidação duvidosa*  
A Companhia não constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa, apesar de existir uma pequena quantidade de clientes com inadimplência. Esta decisão da Administração, decorre do fato do empreendimento ainda estar em construção e a Companhia ter a garantia real dos imóveis.
- (iii) *Provisão para distrato*  
A Companhia constitui provisão de distrato para os clientes que estão na eminência de sofrerem

distrato unilateral, por inadimplência, utilizando-se o critério de títulos vencidos acima de 91 dias e análise individual e para os contratos que já foram efetivamente distratados no início do exercício seguinte. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de receita conforme nota explicativa 3.b.

## 6 Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Custo com terreno	4.419	4.147	4.419	4.147
Custo com construção	13.781	9.168	13.781	9.168
Provisão para distrato (i)	3.296	-	3.296	-
Adiantamento a fornecedores	691	-	691	-
<b>Total (ii)</b>	<b>22.187</b>	<b>13.315</b>	<b>22.187</b>	<b>13.315</b>

- (i) A Administração efetuou uma análise de sua carteira de recebíveis e constituiu uma provisão para distrato para os clientes que considera não ter condições de financiamento, com base em análise individual e histórico de distrato. Dessa forma, os lançamentos de contas a receber, receitas, estoques e custos, provenientes dessas vendas provisionadas, foram estornados.
- (ii) Os estoques da Companhia estão apresentados pelo seu valor de custo que não excede o valor realizável líquido.

## 7 Partes relacionadas

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

### a. Créditos a receber de partes relacionadas

As operações são atualizadas mensalmente pela taxa de 0,5% e todas as operações foram liquidadas em 2016:

	Controladora	Consolidado
	2015	2015
SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.648	3.648
WGS Empreendimentos Imobiliários S.A.	319	319
<b>Total</b>	<b>3.967</b>	<b>3.967</b>

### b. Remuneração dos administradores

A Companhia não remunerou nenhum executivo considerado como pessoal – chave nos exercícios de 2016 e 2015.

## 8 Despesas antecipadas

As comissões sobre as vendas efetivadas são ativadas e reconhecidas no resultado utilizando-se do mesmo critério para o reconhecimento da receita, conforme exposto na nota explicativa nº 3.b.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2016	2015	2016	2015
Comissões a apropriar	14.172	16.531	14.172	16.531
Seguros a apropriar	142	74	171	112
<b>Total</b>	<b>14.314</b>	<b>16.605</b>	<b>14.343</b>	<b>16.643</b>
Circulante	5.992	2.785	6.021	2.823
Não circulante	8.322	13.820	8.322	13.820

## 9 Investimentos

### a. Composição dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2016	2015	2016	2015
SCP Aeronave	371	599	-	-
Outros investimentos (i)	97	49	97	49
<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>648</b>	<b>97</b>	<b>49</b>

(i) Compreende as cotas do Sicoob e está avaliado pelo método de custo.

### b. Composição das participações em empresas controladas

Descrição	Período	Participação	<u>2016</u>			
			Patrimônio líquido	Prejuízo	Saldo do investimento	Resultado de Equivalência
SCP Aeronave	Janeiro a agosto de 2016	39,96%	2.131	(590)	616	(236)
	Setembro a dezembro de 2016	25,00%	2.462	(388)	371	(97)
		<b>25,00%</b>	<b>2.462</b>	<b>(978)</b>	<b>371</b>	<b>(333)</b>
Descrição	Período	Participação	<u>2015</u>			
			Patrimônio líquido	Prejuízo	Saldo do investimento	Resultado de Equivalência
SCP Aeronave	Janeiro a dezembro de 2015	39,96%	1.498	(657)	599	(263)
		<b>39,96%</b>	<b>1.498</b>	<b>(657)</b>	<b>599</b>	<b>(263)</b>

Em 01 de setembro de 2016 a Companhia vendeu 14,96% de sua participação na SCP Aeronave, reduzindo assim seu percentual do investimento para 25%, contudo, manteve o controle da SCP.

## 10 Imobilizado

	Taxa	Controladora			
		2015	2016		Líquido
		Líquido	Aquisições	Depreciação	
Estande de vendas	25%	298	-	(75)	223
Móveis e utensílios	10%	260	19	(33)	246
Informática	10%	100	4	(33)	71
<b>Total</b>		<b>658</b>	<b>23</b>	<b>(141)</b>	<b>540</b>

	Taxa	Consolidado			
		2015	2016		Líquido
		Líquido	Aquisições	Depreciação	
Estande de vendas	25%	298	-	(75)	223
Móveis e utensílios	10%	260	19	(33)	246
Veículos	10%	2.848	-	(345)	2.503
Peças de reposição	10%	22	-	(2)	20
Informática	20%	104	4	(34)	74
<b>Total</b>		<b>3.532</b>	<b>23</b>	<b>(489)</b>	<b>3.066</b>

## 11 Impostos e contribuições

Em fevereiro de 2016, a Companhia afetou seu patrimônio e fez a adesão ao Regime Especial de Tributação “RET”, que lhe permite apurar seus tributos federais (IRPJ/CSLL/PIS e COFINS) com uma alíquota única de 4%. A mudança do regime tributários ocasionou uma reversão dos tributos já diferidos que vinham sendo provisionados com base nas alíquotas do lucro presumido.

**a. PIS/COFINS**

	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>PIS</b>	<b>COFINS</b>	<b>PIS</b>	<b>COFINS</b>
Recebimentos - Presumido	4.336	4.336	53.524	53.524
Receita financeira - Presumido	615	615	446	446
Recebimentos - RET	53.172	53.172	-	-
Base de cálculo - Presumido	4.951	4.951	53.524	53.524
Base de cálculo - RET	53.172	53.172	-	-
Alíquota - Presumido	0,65%	3%	0,65%	3%
Alíquota - RET	0,37%	1,71%	0,37%	1,71%
<b>PIS/COFINS correntes</b>	<b>(225)</b>	<b>(1.039)</b>	<b>(348)</b>	<b>(1.606)</b>
Receita com incorporação - Presumido	5.831	5.831	67.644	67.644
Receita com incorporação - RET	76.917	76.917	-	-
(-) Distrato	(9.919)	(9.919)	(7.481)	(7.481)
(+) Reversão provisão distrato - 2015	8.639	8.639	-	-
(-) Provisão para distrato - 2016	(8.099)	(8.099)	(8.639)	(8.639)
Base de cálculo - Presumido	14.470	14.470	51.524	51.524
Base de cálculo - RET	58.899	58.899	-	-
Alíquota presumido	0,65%	3%	0,65%	3%
Alíquota RET	0,37%	1,71%	0,37%	1,71%
<b>PIS/COFINS diferidos</b>	<b>(312)</b>	<b>(1.441)</b>	<b>(335)</b>	<b>(1.546)</b>
Baixa de PIS/COFINS correntes	225	1.039	349	1.606
Redução de alíquotas (Opção pelo RET)	123	568	-	-
<b>PIS/COFINS diferidos</b>	<b>36</b>	<b>166</b>	<b>14</b>	<b>60</b>
<b>PIS/COFINS no resultado</b>	<b>(189)</b>	<b>(873)</b>	<b>(335)</b>	<b>(1.546)</b>

**b. IRPJ/CSLL**

	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>	<b>IRPJ</b>	<b>CSLL</b>
Recebimentos - Base presumido	4.336	4.336	53.524	53.524
Recebimentos - Base RET	53.172	53.172	-	-
(%) Alíquota presumida para imposto de renda	8%	12%	8%	12%
Base de cálculo presumida	347	520	4.282	6.423
Receita financeira - Presumido	615	615	446	446
Base de cálculo - Presumido	962	1.135	4.728	6.869
Base de cálculo - RET	53.172	53.172	-	-
Alíquota RET	1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
Alíquota Presumido	25%	9%	25%	9%
<b>IRPJ/CSLL correntes</b>	<b>(886)</b>	<b>(453)</b>	<b>(1.158)</b>	<b>(618)</b>
Receita com incorporação - Base Presumido	5.831	5.831	72.579	72.579
Receita com incorporação - Base RET	76.917	76.917	-	-
(-) Distrato	(9.919)	(9.919)	(7.481)	(7.481)
(+) Reversão provisão distrato - 2015	8.639	8.639	-	-
(-) Provisão para distrato - 2016	(8.099)	(8.099)	(8.639)	(8.639)
Alíquota de presunção	8%	12%	8%	12%
Base de cálculo presumido	1.773	2.351	4.517	6.775
Base de cálculo RET	58.899	58.899	-	-
Alíquota Presumido	25%	9%	25%	9%
Alíquota RET	1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
<b>IRPJ/CSLL</b>	<b>(1.161)</b>	<b>(601)</b>	<b>(1.105)</b>	<b>(609)</b>
Baixa de IRPJ/CSLL correntes	886	453	1.158	618
Redução de alíquotas (Opção pelo RET)	351	198	-	-
<b>IRPJ/CSLL diferidos</b>	<b>76</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>9</b>
<b>Total IRPJ/CSLL no resultado</b>	<b>(810)</b>	<b>(403)</b>	<b>(1.105)</b>	<b>(609)</b>

**12 Empréstimos e financiamentos**

	<b>Taxa de juros</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	
		<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Banco do Bradesco (Leasing) (i)	1,23% a.m	-	927	1.335
Banco Bradesco – Luxemburgo (ii)	2,85% a.a	6.580	6.580	-
Comissão de fiança	3,60% a.a	35	35	-
Outros empréstimos		1	1	-
		<b>6.616</b>	<b>7.543</b>	<b>1.335</b>
Circulante		2.206	2.680	408
Não circulante		4.410	4.863	927

(i) Operação em moeda nacional com vencimento em outubro de 2018, atualizado por 1,23% ao



mês.

- (ii) Transação em dólar com vencimento em outubro de 2018, atualizado por 2,85% ao ano, adicionado de *libor*, *funding*, imposto de renda e comissão interna de 3,60% ao ano. Esta operação foi garantida por 100% de fiança e 37% de cessão fiduciária de direitos creditórios.

### 13 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Rio Verde Engenharia e Construções Ltda.	2.578	1.356	2.578	1.356
WAM Negócios Imobiliários Ltda.	210	437	210	437
FR Instalações e Construções Ltda.	517	-	517	-
Constata Construções Ltda.	481	-	481	-
Portobello S.A.	326	-	326	-
Outros fornecedores	2.889	1.654	2.952	1.688
<b>Total</b>	<b>7.001</b>	<b>3.447</b>	<b>7.064</b>	<b>3.481</b>
Circulante	5.906	3.296	5.969	3.330
Não circulante	1.095	151	1.095	151

### 14 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Distrato a pagar	6.358	3.601	6.358	3.601
Provisão para distrato a pagar	414	-	414	-
Fretes e transportes	119	5	119	5
Outros	68	15	114	65
<b>Total</b>	<b>6.959</b>	<b>3.621</b>	<b>7.005</b>	<b>3.671</b>
Circulante	4.275	3.102	4.310	3.152
Não circulante	2.684	519	2.695	519

### 15 Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Contas a receber	48.603	29.801	48.603	29.801
PIS (0,37%)	155	196	155	196
COFINS (1,71%)	713	906	713	906
IRPJ (1,26%)	525	569	525	569
CSLL (0,66%)	276	326	276	326
<b>Tributos diferidos</b>	<b>1.669</b>	<b>1.997</b>	<b>1.669</b>	<b>1.997</b>

### 16 Obrigações por permuta de imóveis

Corresponde à obrigação registrada para aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do empreendimento. Foram entregues em permuta 1.778 unidades imobiliárias e 10 unidades comerciais.

Essas obrigações representam o valor de custo das unidades permutadas, tendo por base o orçamento de obra da época do lançamento do empreendimento. Esta base não é reajustada.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os saldos de contrato de permuta são:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Benatti Administradora de Bens	2.780	2.780	2.780	2.780
Savi Administração de Bens	1.041	1.041	1.041	1.041
Property Participações	750	750	750	750
Ajuste a valor justo	27.078	27.078	27.078	27.078
(-) Receita de permuta realizada	(15.223)	(10.346)	(15.223)	(10.346)
<b>Total</b>	<b>16.426</b>	<b>21.303</b>	<b>16.426</b>	<b>21.303</b>

## 17 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 450.000 ações ordinárias nominativas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma e está dividido da seguinte forma:

	2016			2015		
	Quantidade de ações	% do capital	Valor	Quantidade de ações	% do capital	Valor
WPX S.A Investimentos e Participações	150.000	33,33	150	150.000	33,33	150
Montebelo Empreendimentos Ltda.	150.000	33,33	150	150.000	33,33	150
Griffe Investimentos Ltda.	135.000	30,00	135	135.000	30,00	135
ABL SPE 001 Ltda.	15.000	3,34	15	15.000	3,34	15
<b>Total</b>	<b>450.000</b>	<b>100</b>	<b>450</b>	<b>450.000</b>	<b>100</b>	<b>450</b>

### b. Reserva legal

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

### c. Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, será utilizado para suprir a necessidade de capital de giro, possibilitar investimentos no empreendimento imobiliário e distribuição de dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

### d. Distribuição de resultados

O estatuto social estabelece a distribuição de dividendo mínimo de 10% sobre o lucro líquido do

exercício após a constituição da reserva legal, de outras reservas previstas no estatuto e a absorção de prejuízos acumulados.

(i) *Dividendos mínimos obrigatório*

	<b>Controladora</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultado do exercício	21.025	13.459
Base de dividendos	21.025	13.459
<b>Dividendos mínimos obrigatório</b>	<b>2.103</b>	<b>1.346</b>
Percentual de distribuição	10%	10%

(ii) *Movimentação dos dividendos*

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>2.801</b>
Dividendos adicionais propostos	3.703
Dividendos mínimos obrigatórios	1.346
Dividendos pagos	(6.504)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>1.346</b>
Dividendos adicionais propostos	4.862
Dividendos mínimos obrigatórios	2.103
Dividendos pagos	(4.688)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>3.623</b>

(iii) *Dividendos a pagar*

Representa o saldo remanescente de provisões de lucros deliberadas em assembleias extraordinárias.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
WPX S.A Investimentos e Participações	1.207	449	1.207	449
Montebelo Empreendimentos Ltda.	1.207	449	1.207	449
Griffe Investimentos Ltda.	1.087	404	1.087	404
ABL SPE 001 Ltda.	122	44	122	44
	<b>3.623</b>	<b>1.346</b>	<b>3.623</b>	<b>1.346</b>
Circulante	1.520	1.346	1.520	1.346
Não circulante	2.103	-	2.103	-

## 18 Provisão para demandas judiciais

Todas as demandas de natureza judicial são acompanhadas continuamente pelos assessores jurídicos da Companhia que, de acordo com critérios previamente definidos pela Administração, classificam as contingências de forma individual, o que resulta no provisionamento dos objetos

considerados como perda provável.

Os processos em que a Companhia figura como réu, são avaliados pela área jurídica e classificados segundo o grau de risco de perda para a Companhia; tais como: perda remota, perda possível e perda provável. Com base nessas avaliações, em 31 de dezembro de 2016, foi feita reversão da provisão para contingências relacionadas a riscos cíveis, no montante de R\$ 3, conforme parecer favorável. A Companhia possui 277 ações classificadas como risco possível de perda no montante de R\$ 5.577 (R\$ 1.881 em 2015) decorrente de rescisões contratuais e indenização por danos morais e materiais.

## 19 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Receita com venda de imóveis	96.284	69.191	96.284	69.191
(-) Ajuste a valor presente	(20)	(171)	(20)	(171)
(-) Devoluções	(9.919)	(7.481)	(9.919)	(7.481)
(-) Provisão para distrato	(8.099)	(8.639)	(8.099)	(8.639)
(-) PIS/COFINS correntes	(1.264)	(1.954)	(1.264)	(1.954)
PIS/COFINS diferidos	202	74	202	74
<b>Receita líquida</b>	<b>77.184</b>	<b>51.020</b>	<b>77.184</b>	<b>51.020</b>

## 20 Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Custo dos imóveis vendidos	46.715	29.099	46.715	29.099
Provisão para garantias	631	282	631	282
(-) Provisão para distrato	(3.296)	(3.000)	(3.296)	(3.000)
<b>Total</b>	<b>44.050</b>	<b>26.381</b>	<b>44.050</b>	<b>26.381</b>

## 21 Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Comissões sobre vendas	(5.106)	(4.541)	(5.106)	(4.541)
Propaganda e publicidade	(23)	(60)	(23)	(60)
Depreciação estande de vendas	(75)	(176)	(75)	(176)
Serviços (assessoria comercial)	(1.027)	(1.023)	(1.027)	(1.023)
<b>Total de despesas com vendas</b>	<b>(6.231)</b>	<b>(5.800)</b>	<b>(6.231)</b>	<b>(5.800)</b>

## 22 Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Serviços de terceiros	(1.623)	(1.717)	(1.627)	(1.720)
Gestão de pessoas	(1.173)	(1.424)	(1.299)	(1.495)
Depreciação	(82)	(83)	(430)	(428)
Despesas comuns de escritório	(22)	(151)	(22)	(151)
Outras despesas administrativas	(537)	(211)	(864)	(217)
<b>Total de despesas administrativas e gerais</b>	<b>(3.437)</b>	<b>(3.586)</b>	<b>(4.242)</b>	<b>(4.011)</b>

## 23 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros sobre contas a receber	321	266	321	266
Rendimentos sobre aplicações financeiras	256	304	256	304
Descontos obtidos	-	-	2	-
Juros sobre mútuos	119	237	119	237
Outras receitas financeiras	245	-	248	-
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>941</b>	<b>807</b>	<b>946</b>	<b>807</b>
	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Despesas financeiras</b>				
Descontos concedidos	(741)	(273)	(741)	(273)
Despesas bancárias	(352)	(280)	(354)	(281)
Juros incorridos	(80)	(57)	(255)	(278)
IOF	(56)	(12)	(56)	(12)
Variação cambial passiva	(309)	-	(310)	(11)
Perdas com operações de SWAP	(282)	-	(282)	-
Outras despesas financeiras	(62)	-	(62)	-
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(622)</b>	<b>(2.060)</b>	<b>(855)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(941)</b>	<b>185</b>	<b>(1.114)</b>	<b>(48)</b>

## 24 Instrumentos financeiros

### a. Classificação de instrumentos financeiros

Em 2016 e 2015, a Companhia possui como ativo financeiro “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos” e “Promitentes compradores de imóveis”, que foram classificados como “Empréstimos e recebíveis”, e como passivo financeiro “Fornecedores”, “Empréstimos e financiamentos”, “Dividendos a pagar” e “Outras contas a pagar”, que foram classificados como “Outros passivos financeiros”, e “Instrumentos financeiros derivativos” que

foram classificados como instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. A Companhia não divulgou o valor justo do seu instrumento financeiro não mensurado ao valor justo, uma vez que seu valor contábil está razoavelmente próximo de seus valores justos.

**b. Gerenciamento dos riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

(i) *Risco de crédito*

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

(ii) *Risco de liquidez*

Risco de liquidez é o risco que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

(iii) *Risco de mercado*

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

**c. Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros**

As operações da Companhia são indexadas preponderantemente com taxas prefixadas e atreladas à variação do CDI.

Os cenários de exposição dos instrumentos financeiros (aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos) indexados à taxa de juros foram montados com base nas curvas apuradas em 31 de dezembro de 2016, averiguando-se o impacto nas receitas financeiras, para o caso da variável de risco CDI e dólar, no período de um ano. O Cenário provável correspondente às taxas de juros informadas no site do banco central, e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações, e a partir desse cenário, considerou-se uma elevação e/ou redução de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco.

Premissas para análise de sensibilidade:

Variável de risco	Risco	Saldo contábil	Cenário provável	Queda de 25%	Queda de 50%
CDI (%)	Redução do CDI		13,63	10,22	6,82
Aplicações financeiras		6.391	6.391	6.173	5.955
Remuneração estimada			871	653	436
Efeitos no resultado				(218)	(435)

Variável de risco	Risco	Saldo contábil	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
	Aumento do dólar				
USD			3,26	4,08	4,89
Empréstimos e financiamentos		6.580	6.580	8.225	9.870
Variação cambial			309	1.645	3.290
Efeitos no resultado				(1.336)	(2.981)

Variável de risco	Risco	Saldo contábil	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
	Aumento da Libor				
Libor (%)			0,9971	1,25	1,50
Empréstimos e financiamentos		6.580	6.580	6.596	6.613
Variação cambial			66	82	99
Efeitos no resultado				(16)	(33)

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, suas políticas e seus processos para a gestão desses riscos ou métodos utilizados para mensurá-los a partir de exercícios anteriores.

**d. Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia, durante o exercício de 2016, contratou instrumentos derivativos na modalidade *swap*, visando proteção da variação cambial de seu empréstimo e financiamento. Foram contratados R\$ 6.490, sendo registrado no resultado uma perda de R\$ 282. A captação aconteceu no dia 27/10/2016, com vencimento em 30/10/2018, por uma taxa pré fixada de 19,2794% ao ano.

*SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.*  
*Demonstrações financeiras individuais*  
*e consolidadas em 31 de dezembro de 2016*

<u>Instrumento (Swap)</u>								
Contratante	Data de início	Vencimento	Data de início	Exposição / Risco Protegido	Valor base	Cliente	Banco	Resultado MTM
Bradesco	27/10/2016	30/11/2018	27/10/2016	US\$ PTAX VENDA + 6,9530% / 19,2794%	2.000	6.914	7.196	(282)
						<b>6.914</b>	<b>7.196</b>	<b>(282)</b>

\*\*\*\*\*

Frederico Rezende Palmerston Xavier  
 Diretor  
 CPF: 026.717.761-62

Ricardo Coimbra Cardoso  
 Diretor  
 642.647.771-00

Manoel Estevam de Farias Filho  
 Mapah Contadores Goiânia I SS EPP  
 Contador CRC-GO n° 01118/O-0