

**SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos  
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	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	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**

Aos  
Acionistas e aos administradores da  
SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
Goiânia - GO

### ***Opinião***

Examinamos as demonstrações financeiras da SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### ***Base para opinião***

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



### ***Outros assuntos***

As demonstrações financeiras referentes ao período de 16 de março a 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes.

### ***Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras***

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

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

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

### ***Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras***

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

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

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



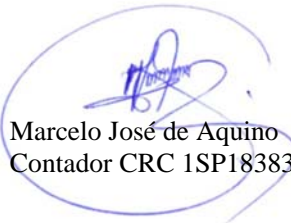
contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administração.

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

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Goiânia, 05 de abril de 2017

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



Marcelo José de Aquino  
Contador CRC ISP183836/O-6

## SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	2016	2015 Reapresentado e não auditado	Passivo	Notas	2016	2015 Reapresentado e não auditado
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	48	196	Empréstimos e financiamentos	12	1.387	-
Imóveis a comercializar	6	18.899	17.106	Fornecedores		1.372	511
Créditos a receber de partes relacionadas	9.a	1.650	-	Obrigações trabalhistas		5	-
Outros créditos		35	86	Obrigações tributárias		162	252
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>20.632</b>	<b>17.388</b>	Adiantamento de clientes	13	5.551	-
				Outras contas a pagar		64	7
<b>Não circulante</b>				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>8.541</b>	<b>770</b>
Tributos diferidos	8	500	242	<b>Não circulante</b>			
Despesas antecipadas	7	3.066	-	Empréstimos e financiamentos	12	4.964	-
Investimentos	10	566	-	Obrigações tributárias		212	-
Imobilizado	11	2.462	1.229	Adiantamento para futuro aumento de capital		-	1.672
Intangível		18	21	Obrigações por permuta de imóveis	14	16.299	16.299
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>6.612</b>	<b>1.492</b>	Outras contas a pagar		27	-
				<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>21.502</b>	<b>17.971</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	15.a	400	400
				Prejuízos acumulados		(3.199)	(261)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(2.799)</b>	<b>139</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>27.244</b>	<b>18.880</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>27.244</b>	<b>18.880</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e período de 16 de março a 31 de dezembro de 2015

(Em milhares de Reais)

	Notas	2016	2015 Não auditado
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas com vendas	17	(1.474)	(163)
Administrativas e gerais	18	(923)	(98)
<b>Total das despesas operacionais</b>		<b>(2.397)</b>	<b>(261)</b>
Receitas financeiras		72	3
Despesas financeiras		(608)	(2)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	19	<b>(536)</b>	<b>1</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(2.933)</b>	<b>(260)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes		(5)	(1)
<b>Resultado do exercício/período</b>		<b>(2.938)</b>	<b>(261)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Demonstrações de resultados abrangentes**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e período de 16 de março a 31 de dezembro de 2015**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2016</b>	<b>2015</b> <b>Não auditado</b>
<b>Resultado do exercício/período</b>	<b>(2.938)</b>	<b>(261)</b>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de resultados abrangentes</b>	<b><u>(2.938)</u></b>	<b><u>(261)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e período de 16 de março a 31 de dezembro de 2015

*(Em milhares de Reais)*

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Integralização de capital social	400	-	400
Resultado do período	<u>-</u>	<u>(261)</u>	<u>(261)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015 (não auditado)</b>	<b><u>400</u></b>	<b><u>(261)</u></b>	<b><u>139</u></b>
Resultado do exercício	<u>-</u>	<u>(2.938)</u>	<u>(2.938)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b><u>400</u></b>	<b><u>(3.199)</u></b>	<b><u>(2.799)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e período de 16 de março a 31 de dezembro de 2015

(Em milhares de Reais)

	Notas	2016	2015 Não auditado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Resultado do exercício/período		(2.938)	(261)
Ajustes para:			
Depreciação e amortização		246	4
<b>Variações nos ativos e passivos</b>			
(Aumento) redução em estoques		(1.793)	(807)
(Aumento) redução em despesas antecipadas		(3.066)	-
(Aumento) redução em outros créditos		51	(86)
Aumento (redução) em fornecedores		861	511
Aumento (redução) em adiantamento de clientes		5.551	-
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas		5	-
Aumento (redução) em obrigações tributárias		(136)	9
Aumento (redução) em outras contas a pagar		84	7
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>(1.135)</b>	<b>(623)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de ativo imobilizado		(1.474)	(1.232)
Aquisição de ativo intangível		(2)	(21)
Investimentos		(566)	-
<b>Caixa líquido após as atividades de investimento</b>		<b>(2.042)</b>	<b>(1.253)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Integralização dos sócios e adiantamentos para futuro aumento de capital		(1.672)	2.072
Entrada (saída) financeira de mútuo com pessoas ligadas		(1.650)	-
Empréstimos		6.351	-
<b>Caixa líquido após as atividades de financiamento</b>		<b>3.029</b>	<b>2.072</b>
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(148)</b>	<b>196</b>
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5	48	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5	196	196
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(148)</b>	<b>196</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 1 Contexto operacional

A SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), inscrita no CNPJ (MF) nº 22.059.167/0001-60, é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 16 de março de 2015, com sede localizada à Avenida 136, nº 761, lote 02-E, quadra F-44, município de Goiânia, Estado de Goiás.

A Companhia tem como propósito específico a incorporação de um empreendimento turístico-hoteleiro denominado ONDAS PRAIA RESORT, localizado na avenida Beira Mar, S/Nº, CEP 45.810-000, em Porto Seguro - BA. O prazo de duração é por tempo determinado, limitado pela conclusão de seu objeto social.

#### Características do empreendimento

O empreendimento ONDAS PRAIS RESORT tem início de obra previsto para julho de 2017 e será composto por 4 blocos (A, B, C e D), todos sobre o mesmo terreno, perfazendo 484 apartamentos autônomos, além de 9 unidades comerciais autônomas.

Os 484 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 26 (vinte e seis) frações/cotas, sendo cada fração/cota correspondente a 2 (duas) semanas completas contadas de domingo a domingo.

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/à 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 à 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**

Até 31 de dezembro de 2016 foram iniciados os serviços relacionados às confecções de projetos e legalizações, bem como o início da montagem do canteiro de obras, não tendo ainda nenhuma obra estrutural do empreendimento, que tem previsão de início em julho de 2017.

Também nesta data já haviam sido comercializadas 4.034 cotas de um total de 10.275 comercializáveis.

## **2 Base de preparação**

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

As demonstrações financeiras 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, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras 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 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, 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 são definição da vida útil do ativo imobilizado e provisão para demandas judiciais.

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas 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.

**a. 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 das unidades 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 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 as interpretações técnicas a seguir:
  - (i) CPC 17 (R1) – Contratos de Construção;
  - (ii) OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária;
  - (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.

**b. 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 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” 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 apenas outros passivos financeiros.

*Outros passivos financeiros*

Os outros passivos financeiros, incluindo financiamentos, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Em 31 de dezembro de 2016, passivos financeiros da Companhia classificados nesta categoria compreendiam “Outras contas a pagar”, “Fornecedores”, “Adiantamento de clientes” e “Empréstimos e financiamentos”.

**c. 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.

**d. 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 os custos de execução e as despesas de vendas e tributos. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

**e. Obrigações por permuta de imóveis**

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.a.

A Administração concluiu que o valor justo do terreno adquirido está representado pelo custo de construção do empreendimento orçado na data de aquisição, que é o valor a ser entregue aos permutantes.

**f. 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.a.

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*.

**g. 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.

**h. 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.

**i. 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.

**j. 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 irrevogável 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.

**k. 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.

**l. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e nos riscos específicos para o passivo.



**m. Benefícios pós-emprego**

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

**n. 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.a, 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 ao cliente.

**(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 Retificação de erros

Em 2015 a Companhia adquiriu o terreno para a construção do empreendimento ONDAS PRAIS RESORT através de permuta que corresponde à entrega física de 1.898 unidades imobiliárias e 50% das unidades comerciais. O montante de R\$ 451 referente a escritura de parte do terreno não foi reconhecido e o valor justo da permuta no montante de R\$ 12.157 foi apurado somente em 2016. Contudo, os valores foram corrigidos e reapresentados em 2015, aumentando o ativo circulante e passivo não circulante em R\$ 12.608. Essa retificação não teve efeito no resultado e fluxo de caixa dos períodos.

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2016</b>	<b>2015</b> Não auditado
Banco conta movimento	48	196
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>196</b>

#### 6 Imóveis a comercializar

	<b>2016</b>	<b>2015</b> Reapresentado e não auditado
Custo com construção	2.600	807
Custo com terreno	16.299	16.299
<b>Total</b>	<b>18.899</b>	<b>17.106</b>

Os estoques da Companhia estão apresentados pelo seu valor de custo que não excede o valor realizável líquido.

#### 7 Despesas antecipadas

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

	<b>2016</b>
Comissões sobre vendas de cotas	3.066
<b>Total</b>	<b>3.066</b>

## 8 Tributos diferidos

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>Não auditado</b>
Adiantamento de clientes	5.551	-
Alíquota RET	4%	4%
	<hr/>	<hr/>
<b>Impostos - RET</b>	<b>222</b>	<b>-</b>
Valor permuta	4.142	3.691
Base presumida IRPJ (8%)	331	295
Base presumida CSLL (12%)	497	443
	<hr/>	<hr/>
IRPJ (25%)	82	67
CSLL (9%)	45	40
PIS (0,65%)	27	24
COFINS (3%)	124	111
	<hr/>	<hr/>
<b>Impostos - Presumido</b>	<b>278</b>	<b>242</b>
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>242</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 9 Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, 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

Mútuos com vencimento a partir de outubro de 2017, reajustados à taxa de 0,5% a.m., devendo ser retido do montante 20% a título de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>
Griffe Investimentos Ltda.	330
ABL Four Ltda.	330
WAM Brasil Negócios Inteligentes Ltda.	825
Maruks Investimentos Ltda.	165
	<hr/>
<b>Total</b>	<b>1.650</b>
	<hr/> <hr/>

### b. Remuneração dos administradores

Em 2016 e 2015, a Companhia não remunerou nenhum executivo da Administração.

## 10 Investimentos

Compreende às integralizações relativas à cota-parte de participação no SICOOB Engrecred e estão avaliadas pelo método de custo.

## 11 Imobilizado

	Taxa	2015		2016	
		Não auditado Líquido	Aquisições	Depreciação	Líquido
Estande de vendas	25%	945	1.148	(196)	1.897
Móveis e utensílios	10%	210	156	(23)	343
Informática	20%	74	170	(22)	222
<b>Total</b>		<b>1.229</b>	<b>1.474</b>	<b>(241)</b>	<b>2.462</b>

## 12 Empréstimos e financiamentos

Refere-se a empréstimos contraídos junto ao SICOOB para capital de giro da Companhia.

	Taxa anual de juros	2016
Sicoob - Capital de Giro (i)	10,01% a.a. + 100% CDI	562
Sicoob - Capital de Giro (ii)	11,73% a.a. + 100% CDI	5.789
<b>Total</b>		<b>6.351</b>
Circulante		1.387
Não circulante		4.964

- (i) Empréstimos com vencimento em outubro de 2020, com aval de acionistas como garantia.  
(ii) Operação com vencimento em setembro de 2020, com garantia de alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos direitos creditórios.

## 13 Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de adiantamento de clientes.

## 14 Obrigações por permuta de imóveis

Refere-se à obrigação registrada para aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do empreendimento e que correspondem à entrega física de 1.898 unidades imobiliárias e 50% das unidades comerciais.

Conforme exposto na nota explicativa nº 3.e., a Administração conclui que o valor justo do terreno adquirido está representado pelo custo de construção do empreendimento, que é o valor a ser entregue aos permutantes.

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

	2016	2015
		Reapresentado e não auditado
Mestre Participações e Empreendimentos	4.142	4.142
(+) Ajuste a valor justo	12.157	12.157
<b>Total</b>	<b>16.299</b>	<b>16.299</b>

## 15 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 400.000 ações ordinárias nominativas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada e está dividido da seguinte forma:

Acionistas	2016			2015 - Não auditado		
	Quantidade de ações	% do capital	Valor	Quantidade de ações	% do capital	Valor
WAM Brasil Negócios Inteligentes Ltda. (i)	200.000	50,00	200	-	-	-
Maruks Investimentos e Participações Ltda. (i)	40.000	10,00	40	-	-	-
Griffe Investimentos Ltda.	80.000	20,00	80	80.000	20	80
ABL SPE 002 Ltda.	80.000	20,00	80	80.000	20	80
WPX S.A Investimentos e Participações (i)	-	-	-	240.000	60	240
Total	<u>400.000</u>	<u>100</u>	<u>400</u>	<u>400.000</u>	<u>100</u>	<u>400</u>

- (i) Em 01 de novembro de 2016, a Acionista WPX S.A. vendeu suas cotas para os acionistas ingressantes: WAM Brasil e Maruks Investimentos, conforme 2º A.G.E.

### b. Reserva legal

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

### c. 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.

## 16 Contingências

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia está envolvida em processos de natureza cível e trabalhista, e possui 66 ações classificadas como risco possível no montante de R\$ 1.000 decorrente de reclamações trabalhistas, indenizações e pedido de rescisão contratual. A Companhia não constituiu provisão para demandas judiciais nos exercícios apresentados em virtude da inexistência de litígios classificados com risco de perda provável.

## 17 Despesas com vendas

	<b>2016</b>	<b>2015</b> Não auditado
Propaganda e publicidade	(315)	(147)
Estande de vendas e apartamento-modelo	(673)	0
Depreciação estande de vendas	(196)	0
Serviços (assessoria comercial)	(290)	(16)
<b>Total de despesas com vendas</b>	<b>(1.474)</b>	<b>(163)</b>

## 18 Despesas administrativas e gerais

	<b>2016</b>	<b>2015</b> Não auditado
Serviços de terceiros	(340)	(53)
Gestão de pessoal	(236)	0
Viagens e hospedagens	(134)	(33)
Outras despesas administrativas	(163)	(8)
Depreciação	(50)	(4)
<b>Total das despesas administrativas e gerais</b>	<b>(923)</b>	<b>(98)</b>

## 19 Resultado financeiro líquido

	<b>2016</b>	<b>2015</b> Não auditado
Rendimentos sobre aplicações financeiras	20	3
Juros sobre mútuos	21	-
Juros sobre contas a receber	31	-
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>72</b>	<b>3</b>
Juros incorridos	(92)	(1)
Descontos concedidos	(58)	-
Despesas bancárias	(152)	(1)
Juros sobre empréstimos	(302)	-
IOF	(4)	-
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(608)</b>	<b>(2)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(536)</b>	<b>1</b>

## 20 Instrumentos financeiros

### a. Classificação de instrumentos financeiros

Em 2016 e 2015, a Companhia possui como ativo financeiro “Caixa e equivalentes de caixa”, que foram classificados como “Empréstimos e recebíveis”, e como passivo financeiro “Fornecedores” e “Outras contas a pagar”, que foram classificados como “Outros passivos financeiros”. 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. A Companhia tem uma política de concessão de crédito que avalia a capacidade de pagamento de cada cliente.

(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**

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, 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	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (%)	Aumento do CDI		13,63	17,04	20,45
Empréstimos e financiamentos		6.351	6.351	6.566	6.784
Varição cambial			866	1.081	1.299
Efeitos no resultado				(215)	(433)

**d. Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos em 2016 e 2015.

\*\*\*\*\*

Frederico Rezende Palmerston Xavier  
Diretor  
CPF: 026.717.761-62

Rafael Pereira de Almeida  
Diretor  
CPF: 002.544.851-03

Manoel Estevam de Farias Filho  
Mapah Contadores Goiânia I SS EPP  
Contador CRC-GO nº 01118/O-0