

IMOCOP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.757.934/0001-84

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores acionistas: De acordo com as disposições legais e estatutárias, temos o prazer de submeter à apreciação de Vossas Senhorias as Demonstrações Financeiras em 31 de março de 2017. A Diretoria coloca-se à disposição dos Senhores Acionistas para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que eventualmente considerem necessários.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)			
	Nota	2017	2016
Ativos			
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	713	14.365
Aplicações financeiras	6	14.900	—
Contas a receber de clientes	7	615	1.603
Outras contas a receber	8	—	30
Total do ativo circulante		16.228	15.998
Ativo não circulante			
Operações de mútuo	11	37.105	36.813
Aplicações financeiras	6	6.971	—
Outras contas a receber	8	773	773
Terrenos e imóveis a comercializar		—	887
Propriedade para investimento	9	4.865	3.829
Total do ativo não circulante		49.714	42.302
Total dos ativos		65.942	58.300

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)						
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Reserva de reavaliação	Lucros acumulados	Total
Em 2015	21.127	2.283	30.000	1.573	—	54.983
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	2.903	2.903
Baixa da reserva de reavaliação	—	—	89	(89)	—	—
Destinação do lucro:						
Reserva legal	—	145	—	—	(145)	—
Dividendos mínimos obrigatórios	—	—	—	—	(689)	(689)
Retenção de lucro	—	—	2.069	—	(2.069)	—
Em 2016	21.127	2.428	32.158	1.484	—	57.197
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	8.583	8.583
Baixa da reserva de reavaliação	—	—	882	(882)	—	—
Destinação do lucro:						
Reserva legal	—	429	—	—	(429)	—
Dividendos mínimos obrigatórios	—	—	—	—	(2.038)	(2.038)
Retenção de lucro	—	—	6.115	—	(6.115)	—
Em 2017	21.127	2.857	39.155	602	—	63.742

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais)

1. Contexto Operacional
A Companhia tem sede na capital do estado de São Paulo, tem como objeto social a administração por conta própria ou de terceiros, de bens móveis e imóveis, podendo comprar e vender, arrendar e dar em arrendamento, receber e dar em parceria, alugar e locar móveis, imóveis e equipamentos em geral e a participação em outras sociedades.

2. Base de Preparação
a. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas em conformidade às práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e demais aspectos da legislação aplicável emanada da legislação societária. A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria em 29 de maio de 2017. Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa 4. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem aquelas utilizadas pela Administração na sua gestão. **b. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **c. Uso de estimativas e julgamento:** A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos, use estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados nos ativos, passivos, receitas e despesas. Contudo, a incerteza relativa a esses julgamentos, premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil de certos ativos e passivos em exercícios futuros. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os principais julgamentos contábeis significativos são: propriedade para investimento (nota explicativa nº 9) e arrendamento mercantil operacional (nota explicativa nº 13). **d. Mensuração de valor justo:** Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia requerem a determinação do valor justo. Tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. A Companhia utiliza dados observáveis de mercado, tanto quanto possível e os valores justos são classificados hierarquicamente, conforme técnicas de avaliação, da seguinte forma: **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos. **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços). Para este exercício social não há avaliações a valor justo realizadas pela Companhia que se enquadram no Nível 3 definido pelo CPC 40 (item 27a.c.). A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do exercício das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Quando aplicável o valor justo, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas em notas explicativas específicas àquele ativo ou passivo.

3. Base de Mensuração
As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado reconhecidos nos balanços patrimoniais.

4. Principais Políticas Contábeis
As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras em consonância com os pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), exceto nos casos indicados em contrário. **a. Receita operacional:** A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional da venda de bens e locação são reconhecidas quando: (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens foram transferidos para o comprador; (ii) for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia; (iii) os custos associados e a possível devolução de venda de bens, possam ser estimados de maneira confiável; (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos; e (v) o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos sejam concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então esse desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas. **b. Receitas financeiras:** As receitas financeiras compreendem, substancialmente, a rendimentos de aplicações financeiras. **c. Imposto de renda e contribuição social:** O imposto sobre a renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$ 240 no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecidos pelo regime de competência. **d. Propriedade para investimento:** Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo histórico no reconhecimento inicial e subsequentemente, quando relevante, ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo inclui a despesa que é diretamente atribuída à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os juros capitalizados dos empréstimos. **e. Instrumentos financeiros: (i) Ativos financeiros não derivativos:** A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros (incluindo os ativos designados pelo valor justo por meio do resultado) são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. **Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos e a estratégia de investimentos documentadas pela Companhia. As variações do valor justo e os custos das transações, após o reconhecimento inicial são registradas no resultado do exercício. **Empréstimos e recebíveis:** Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis que não sejam cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. Os empréstimos e recebíveis compreendem contas a receber de clientes, outros recebíveis e partes relacionadas. **(ii) Passivos financeiros não derivativos:** A Companhia reconhece inicialmente passivos subordinados na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou expiradas. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos. **(iii) Capital social:** Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. A Companhia não possui ações preferenciais. Os dividendos obrigatórios, conforme definido em estatuto social, são reconhecidos como passivo. **f. Ativos arrendados:** Os arrendamentos mercantis são arrendamentos operacionais. A propriedade para investimento mantida sob arrendamento operacional é reconhecida no balanço patrimonial pelo seu custo histórico. **g. Redução ao valor recuperável (Impairment):** A Companhia revisa a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável, e sempre que houver evidência objetiva de que tenha ocorrido um evento de perda após o reconhecimento inicial do ativo, e que o evento de perda tenha um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados daquele ativo, que possam ser estimados de uma maneira confiável. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva a Companhia utiliza tendências históricas de probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas. As provisões para perdas estimadas dos recebíveis advindos da carteira comercial de clientes a receber são reconhecidas no resultado do exercício por meio da rubrica "Despesas de Vendas" como Provisão Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) em cada exercício de avaliação do valor recuperável, conforme CPC 38 - "Instrumentos Financeiros Reconhecimento e Mensuração". O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes por meio da taxa de desconto antes de impostos que reflete as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos

específicos do ativo. Os ativos corporativos da Companhia não geram entradas de caixa individualmente. Caso haja a indicação de que um ativo corporativo demonstre uma redução no valor recuperável o valor recuperável é alocado para a UGC ou grupo de UGCs a qual o ativo corporativo pertence numa base razoável e consistente. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou sua UGC exceder o seu valor recuperável. Perdas de valor são reconhecidas no resultado do exercício. Perdas no valor recuperável relacionadas às UGCs são alocadas inicialmente para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado às UGCs, e então, se ainda houver perda remanescente, para reduzir o valor contábil dos outros ativos dentro da UGC ou grupo de UGCs em uma base "pro rata". **h. Novas normas e interpretações ainda não adotadas:** As seguintes novas normas e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB, mas ainda não estão em vigor para o exercício findo em 31 de março de 2017. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC): IFRS 9 - Instrumentos financeiros. Aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018. A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção. IFRS 15 - Receita de contratos com clientes. Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando será reconhecida. A norma entra em vigor em 1º de janeiro de 2018 e substitui o IAS 11 - Contratos de construção e o IAS 18 - Receitas e correspondentes interpretações. A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção. IFRS 16 - Arrendamentos. A IFRS 16 exige de uma entidade reconhecer que todos os arrendamentos nos quais o Grupo é arrendatário deverão estar reconhecidos no balanço. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17 - Arrendamentos. A Administração está avaliando o impacto total de sua adoção. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC, além das citadas acima, que ainda não entraram em vigor e que se espera que tenham um impacto significativo sobre a Companhia. O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS.

	2017	2016
Banco - conta movimento	22	66
Aplicações financeiras	691	14.299
Total	713	14.365

Os saldos de aplicações financeiras são representados por títulos de renda variável, remunerados substancialmente a 98% da variação de CDI - Certificado de Depósito Interbancário em 31 de março de 2017 (98% em 31 de março de 2016), possuindo liquidez diária e a possibilidade de resgate imediato, sem multa ou perda de rendimento. Para mais informações sobre a exposição da Companhia a riscos de taxa de juros, moeda estrangeira e liquidez, veja Nota Explicativa nº 10.

6. Aplicações Financeiras: A Companhia possui o montante de R\$ 21.871 de aplicações financeiras em 31 de março de 2017, remunerados substancialmente a 98% da variação do CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

	Nota	2017	2016
7. Contas a Receber de Clientes			
Clientes no país		123	96
Partes relacionadas	11	492	1.507
Total		615	1.603

A exposição da Companhia a riscos de crédito, bem como as médias das idades dos saldos, risco de moeda e perdas por redução no valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes, são divulgadas na Nota Explicativa nº 10.

	2017	2016
8. Outras Contas a Receber		
Venda de imóveis	631	631
Outros	142	172
Total	773	803
Circulante	—	30
Não circulante	773	773

	Terrenos	Construções e Benfeitorias	Total
Saldo em 2015	3.380	591	3.971
Saldo em 2016	3.380	591	3.971
Adições	—	1.066	1.066
Saldo em 2017	3.380	1.657	5.037

	2017	2016
Depreciação		
Saldos em 2015	—	(118)
Depreciações do exercício	—	(24)
Saldo em 2016	—	(142)
Depreciações do exercício	—	(30)
Saldo em 2017	—	(172)

9. Propriedade para Investimento
Custo

	2017	2016
Saldo em 2015	3.380	591
Saldo em 2016	3.380	591
Adições	—	1.066
Saldo em 2017	3.380	1.657

Depreciação

	2017	2016
Saldos em 2015	—	(118)
Depreciações do exercício	—	(24)
Saldo em 2016	—	(142)
Depreciações do exercício	—	(30)
Saldo em 2017	—	(172)

Valor líquido contábil

	2017	2016
Em 2016	3.380	449
Em 2017	3.380	1.485

A Companhia possui os seguintes imóveis mantidos como propriedade para investimento: Estação Experimental em Camamu - BA; Centro de Tecnologia em Piracicaba - SP; e Fazenda em Paulínia - SP, por meio de arrendamento mercantil operacional. Para as duas primeiras propriedades o contrato de arrendamento foi renovado, passando a vigorar até 05/08/2028, para a Fazenda em Paulínia o prazo de vigência é de 5 anos, com opção de renovação para o mesmo exercício. Nenhum aluguel contingente é cobrado. A Companhia construiu um Sistema de Combate a Incêndio da unidade arrendada ao Centro de Tecnologia em Piracicaba - SP e Fazenda em Paulínia - SP no valor de R\$ 1.066. Os imóveis são depreciados linearmente e possuem vida útil média de 25 anos. A administração entende que o valor de mercado dos bens, é o valor de custo, líquido da depreciação, uma vez que benfeitorias destes ativos são realizadas pelo arrendatário. Desta forma a administração não submeteu tais bens para avaliação do valor de mercado.

10. Instrumentos Financeiros
a. Classificação dos instrumentos financeiros e valor justo: Durante os exercícios findos em 31 de março de 2017 e 2016, não foram realizadas nenhuma reclassificação de instrumentos financeiros. **Valor justo versus valor contábil:** Os valores justos dos ativos e passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

	Valor contábil	2017	2016
Hierarquia do Valor Justo			

Instrumentos financeiros designados pelo valor justo por meio do resultado

	2017	2016
Ativos:		
Banco - conta movimento	Nível 1	22
Aplicações financeiras (nota 05 e 06)	Nível 2	22.562
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber de clientes	Nível 2	615
Operações de mútuo	Nível 2	37.105
Outras contas a receber	Nível 2	773

Passivos mantidos pelo custo amortizado

	2017	2016
Fornecedores	Nível 2	—
18		

Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo. **Hierarquia de valor justo:** A tabela acima fornece uma análise do instrumento financeiro mensurado ao valor justo após o reconhecimento inicial, agrupado nos níveis 1 a 2, com base no grau observável do valor justo. As descrições das hierarquias estão demonstradas na nota 2 d. **b. Gerenciamento de risco financeiro:** A Companhia está exposta aos riscos de crédito, liquidez e operacional. Esses riscos são permanentemente monitorados, visando mitigá-los. Atualmente, a política de gerenciamento de risco adota as seguintes premissas: todos os riscos classificados como "prioritários" são identificados, analisados e monitorados; limites de uso de capital são aprovados pela Diretoria; e todas as exposições são reportadas e mensuradas com frequência apropriada. **Risco de crédito:** É o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e em títulos de investimento. **Risco de liquidez:** Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. **Risco operacional:** Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)			
	Nota	2017	2016
Receitas líquidas	14	8.183	2.801
Custo da venda de imóvel	15	(1.211)	(234)
Lucro bruto		6.972	2.567
Despesas administrativas	15	(205)	(419)
Outras receitas		9	—
Outras despesas		(100)	(87)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		6.676	2.061
Receitas financeiras	16	2.453	1.800
Finanças líquidas		2.453	1.800
Resultado antes dos impostos		9.129	3.861
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	(546)	(958)
Lucro líquido do exercício		8.583	2.903

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)			
	2017	2016	
Lucro líquido do exercício	8.583	2.903	
Resultado abrangente total	8.583	2.903	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017 E 2016 (Em milhares de Reais)			
	2017	2016	
Lucro líquido do exercício	8.583	2.903	
Ajustado por:			
Depreciação	30	24	
Valor líquido das baixas de imóveis a comercializar	887	—	
Variações nos ativos e passivos			
Aumento em aplicações financeiras	(21.871)	—	
Diminuição/(Aumento) em contas a receber de clientes	988	(1.126)	
Diminuição em impostos e contribuições a recuperar	—	381	
Diminuição em outras contas a receber (Diminuição) em fornecedores	30	213	
Aumento em impostos e contribuições a recolher (Diminuição) em outras contas a pagar	(17)	(9)	
Aumento em impostos e contribuições a recolher (Diminuição) em outras contas a pagar	415	313	
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3)	(1)	
Caixa líquido (usado)/gerado pelas atividades operacionais	(11.604)	2.624	

Fluxos de caixa das atividades de investimento

Aplicação de recursos em propriedade para investimento

Caixa líquido (usado) nas atividades de investimento

Dividendos pagos

Empréstimos com partes relacionadas

Caixa líquido usado nas atividades de financiamentos (Decréscimo)/Acréscimo líquido em caixa e equivalentes de caixa

Demonstração da variação em caixa e equivalentes de caixa

No final do exercício

No início do exercício

(Decréscimo)/Acréscimo líquido em caixa e equivalentes de caixa

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

aos processos de negócios, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O objetivo da Companhia é monitorar os potenciais riscos operacionais visando mitigar ao máximo a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação e continuidade de seus negócios, buscando assim, a eficácia de custos evitando procedimentos de controle que não são eficazes. **Gestão de capital:** A política da Administração é manter uma base de capital suficiente para manter a confiança do investidor, credor e mercado. O principal objetivo é o desenvolvimento futuro de negócios.

11. Partes Relacionadas

Ativo circulante

Contas a receber (a)

CTC