

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31/12/2017
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Dando cumprimento às disposições legais e estatutárias, temos o prazer de submeter ao exame de V.S.as, o relatório da administração, consubstanciado nas Demonstrações Financeiras relativas ao Exercício findo em 31 de Dezembro de 2017. Registramos nossos agradecimentos aos senhores acionistas e a todos os clientes, fornecedores e funcionários. Curitiba, 20 de abril de 2018.

A DIRETORIA

ATIVO	BALANÇOS PATRIMONIAIS EM	
	Em 31.12.2017	
	Período 01.01.2017 a 31.12.2017 e 2016	
	2017	2016
ATIVO CIRCULANTE	327.504.042,58	317.255.743,62
Caixa e Equivalentes	7.509.285,24	17.426.135,07
Contas a Receber	51.577.609,84	39.449.657,63
Estoques	266.567.972,87	258.457.872,93
Despesas pagas Antecipadamente	1.849.174,63	1.922.077,99
NÃO CIRCULANTE	184.352.098,59	149.824.957,15
Realizável em Longo Prazo	51.658.326,69	14.611.939,48
Depósitos e Cauções	85.709,38	4.124,05
Investimentos	67.210.920,54	74.636.413,55
Imobilizado	72.941.403,31	66.575.939,09
(-) Depreciações Acumuladas	-8.394.907,95	- 6.816.618,80
Intangível	861.770,86	824.284,02
(-) Amortizações Acumuladas	-11.124,24	- 11.124,24
TOTAL DO ATIVO	511.856.141,17	467.080.700,77
	2017	2016
PASSIVO		
PASSIVO CIRCULANTE	95.598.963,65	92.778.515,63
Fornecedores	9.840.387,29	7.009.415,66
Empréstimos e Financiamentos	29.133.327,95	34.148.941,43
Obrigações Fiscais	680.951,69	177.737,82
Obrigações Sociais	10.325.491,18	5.027.425,63
Outras Obrigações	45.618.805,54	46.414.995,09
NÃO CIRCULANTE	40.829.618,29	60.599.028,32
Exigível em Longo Prazo	4.413.011,05	10.837.407,66
Outras Contas	5.469.760,12	16.140.688,46
Empréstimos e Financiamentos	30.946.847,12	33.620.932,20
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	375.427.559,23	313.703.156,82
Capital Social	39.340.000,00	40.000.000,00
Reservas de Capital	1.931,53	1.931,53
Ações em Tesouraria	-	-
Lucros Acumulados	83.926.825,82	33.314.262,27
Resultado do Exercício	70.825.553,00	59.502.265,78
Ajuste de Exercícios Anteriores	-161.150,59	- 609.702,23
Ajuste de Avaliação Patrimonial	181.494.399,47	181.494.399,47
TOTAL DO PASSIVO	511.856.141,17	467.080.700,77

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS	
	Em 31.12.2017	
	Período 01.01.2017 a 31.12.2017 e 2016	
	2017	2016
RECEITAS OPERACIONAIS		
RECEITAS DE VENDAS	5.222.370,68	3.448.668,89
RECEITA DE ALUGUÉIS	517.220,73	-
RECEITA DE SERVIÇOS	466.165.528,51	287.514.235,29
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	471.905.119,92	290.962.904,18
(-) DEDUÇÕES DE VENDAS	30.968.682,46	252.448,49
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	440.936.437,46	290.710.455,69
CUSTOS	336.169.559,55	130.645.083,01
CUSTO DE VENDAS	3.750.279,15	4.261.572,78
CUSTOS DE OBRAS	109.438.398,76	115.062.110,84
CUSTOS DE SERVIÇOS	228.362.914,60	11.365.952,30
CUSTOS DE DEVOLUÇÃO	-	- 73.686,91
CUSTOS ADMINISTRATIVOS	2.034.778,26	-
TRANSFERENCIA	-7.416.811,22	-
DESPESAS COM VENDAS	-	29.134,00
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	104.766.877,91	160.065.372,68
DESPESAS OPERACIONAIS	30.071.260,15	101.088.018,62
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	16.571.322,33	76.364.974,76
ENCARGOS FINANCIAMENTO LÍQUIDOS	12.400.436,87	25.218.150,47
DESPESAS NÃO DEDUTÍVEIS	1.250.276,36	409.604,00
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS	- 150.775,41	- 904.710,61
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	6.506.865,45	3.472.001,77
PROVISÕES P/ IMPOSTOS	10.376.930,21	2.947.090,05
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	70.825.553,00	59.502.265,78

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

 Em 31.12.2016
Período 01.01.2016 a 31.12.2016 e 2015

	DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	
	Em 31.12.2016	
	Período 01.01.2016 a 31.12.2016 e 2015	
	2017	2016
Método Indireto		
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício	70.825.553,00	59.502.265,78
Ajuste por:		
Depreciação	1.578.289,15	1.426.801,08
Varição dos Ativos e Passivos		
Aumento em Contas a Receber	-12.127.952,21	-2.181.118,97
Aumento em Estoques de Imóveis	-8.110.099,94	-1.206.787,03
Redução em Despesas Antecipadas	72.903,36	-1.729.274,40
Aumento em Fornecedores	2.830.971,63	1.627.624,69
Aumento/Redução em Empréstimos e Financiamentos	-5.015.613,48	-30.562.179,52
Aumento em Obrigações Fiscais	503.213,87	-198.791,33
Redução em Obrigações Sociais	5.298.065,55	4.043.099,09
Aumento em Outras Obrigações	-796.189,55	20.584.423,57
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	55.059.141,38	51.306.062,96
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aumento em imobilizado	-6.365.464,22	-6.120.674,01
Aumento em Intangível	-37.486,84	-463.192,34
Redução/Aumento em Investimentos	7.425.493,01	-8.936.453,96
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	1.022.541,95	-15.520.320,31
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento/Redução em realizáveis em longo prazo	-37.046.387,21	966.372,58
Aumento/Redução em depósitos e cauções	-81.585,33	-874,72
Aumento/Redução em obrigações em longo prazo	-6.424.396,61	5.419.322,18
Aumento em outras obrigações em longo prazo	-10.670.928,34	1.174.120,71
Aumento em Empréstimos e Financiamentos em longo prazo	-2.674.085,08	-32.001.274,90
Redução/Aumento no Patrimônio Líquido	-9.101.150,59	2.760.723,17
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	-65.998.533,16	-21.681.610,98
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES	-9.916.849,83	14.104.131,67
SALDO INICIAL DE CAIXA E EQUIVALENTES	17.426.135,07	3.322.003,40
SALDO FINAL DE CAIXA E EQUIVALENTES	7.509.285,24	17.426.135,07

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

 Em 31.12.2017
Período 01.01.2017 a 31.12.2017 e 2016

DMPL	Capital social	Lucros Acumulados	Reservas	Ações em Tesouraria	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Total
31.12.2014	40.000.000,00	16.564.615,35	1.931,53	-5.390.000,00	181.863.974,07	233.040.520,95
Lucro do Exercício		16.749.646,92	0,00			16.749.646,92
Ajuste Ex Anterior			0,00			0,00
Ajuste Avaliação Patrimonial			0,00			0,00
Ações em Tesouraria			0,00	1.650.000,00		1.650.000,00
31.12.2015	40.000.000,00	33.314.262,27	1.931,53	-3.740.000,00	181.863.974,07	251.440.167,87
Lucro do Exercício		59.502.265,78				59.502.265,78
Ajuste Ex Anterior		-609.702,23				-609.702,23
Ajuste Avaliação Patrimonial					-369.574,60	-369.574,60
Ações em Tesouraria				3.740.000,00		3.740.000,00
31.12.2016	40.000.000,00	92.206.825,82	1.931,53	0,00	181.494.399,47	313.703.156,82
Lucro do Exercício		70.825.553,00				70.825.553,00
Ajuste Ex Anterior		-161.150,59				-161.150,59
Distribuição de Lucro		-2.340.000,00				-2.340.000,00
Cisão Parcial		-5.940.000,00				-5.940.000,00
Capital Social	-660.000,00					-660.000,00
31.12.2017	39.340.000,00	154.591.228,23	1.931,53	0,00	181.494.399,47	375.427.559,23

As Notas Explicativas são parte integrantes das Demonstrações Contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em unidade de Reais)
NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

Em 01 de março de 2013 a Administração realizou uma Assembleia visando a Constituição de Sociedade Anônima por transformação de Sociedade Limitada. A ata correspondente foi registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41300086885 em 22/03/2013.

A partir de então passou a usar o nome comercial de **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A**.

CONTEXTO OPERACIONAL

A **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A** é uma Companhia fechada e está registrada no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 77.591.402/0001-32, com sede em Curitiba (PR), na Avenida Sete de Setembro, nº 4698, 22º andar do Edifício Batel Office Tower, bairro Batel.

A **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A** tem por objeto social a atividade da construção civil, serviços de engenharia civil, elétrica, e mecânica, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção, compra e venda de imóveis, administração e locação de bens de terceiros e shopping centers, importação e exportação, em conformidade com as disposições estatutárias em seu artigo terceiro.

NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade e pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e pelo IFRS - International Financial Reporting Standard.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS
3.1. Mudanças em Políticas Contábeis

No processo de convergência ao IFRS conforme as Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, as principais mudanças com impactos sobre as políticas contábeis adotadas pela empresa foram:

- A mensuração de determinados ativos financeiros mantidos para negociação ao valor justo por meio do resultado.
- O reconhecimento da receita de vendas pelo seu valor justo, com o respectivo ajuste a valor presente das contas a receber de longo prazo e de curto prazo quando relevantes.
- A reclassificação de itens do ativo imobilizado para o ativo intangível e a interrupção da amortização de ativos intangíveis com vida útil indefinida.
- A realização de testes de recuperabilidade dos ativos nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 01, sempre que houver indicações internas ou externas de estes possam estar desvalorizados.
- Criação da conta de ajuste de avaliação patrimonial para contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo e do passivo, em decorrência da sua avaliação a valor justo.

3.2. Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

3.3. Compensação Entre Contas

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nos ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e está compensação reflete a essência da transação.

3.4. Caixa e Equivalentes de Caixa

São classificados como caixa e equivalentes de caixa, numerário em poder da empresa, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez com vencimento original em três meses ou menos.

3.5. Ativos Financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias:

- registrados pelo valor justo, e
- empréstimos e recebíveis.

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros registrados pelo valor justo;

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseada em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia.

Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

(b) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem "contas a receber de clientes e demais contas a receber" e "caixa e equivalentes de caixa".

]Reconhecimento e mensuração:

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (impairment).

3.6. Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de Unidades imobiliárias ou prestação de serviços no decurso normal das atividades da Companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment se necessária.

3.7. Estoques

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é determinado usando o método do custo médio e inclui gastos incorridos na aquisição de estoques, custos de produção e transformação e outros custos incorridos em trazê-los às suas localizações e condições existentes. No caso dos estoques manufaturados e produtos em elaboração, o custo inclui uma parcela dos custos gerais de fabricação baseado na capacidade operacional normal. O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e despesas de vendas.

3.8. Imobilizado

Conforme previsto na Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Deliberação CVM nº 619/09, a empresa concluiu as análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil econômica estimada