

Tópico
Locação de
Galpões e
Equipamentos para
Indústria S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

Conteúdo

Relatório da administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	5
Balancos patrimoniais	9
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações de resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório da Administração 2017

A Tópico é hoje a maior empresa de locação e venda de galpões temporários para armazenagem do Brasil, comercializando produtos com elevado padrão de qualidade. Encerramos o ano de 2017 com 1.229 mil m² locados, representando uma redução de 8,5% em relação ao ano de 2016, reflexo dos efeitos da crise econômica iniciada em 2014, que ainda causa efeitos negativos em todos os setores da economia do nosso País.

O ano de 2017 foi uma oportunidade para a Companhia ajustar processos internos, reestruturar sua liderança e dominar os principais drivers do negócio. Um novo time de diretores e gerentes executivos se juntou a companhia focando o time no atendimento de metas visando entregar o orçamento e desenvolver o domínio dos principais alavancas do negócio. Adicionalmente, a Tópico intensificou suas ações comerciais de renegociação, visando minimizar os pedidos de desmontagens e mitigar os impactos em nossa base instalada. Todas essas iniciativas contribuíram para aprimorar a qualidade do nosso processo produtivo, obter ganhos de produtividade, reduzir custos e, principalmente, melhorar as condições de saúde e segurança em nossas operações.

Em setembro de 2017 os acionistas da Companhia efetuaram um aporte de Capital no valor de R\$ 20,0 milhões com o objetivo de fazer frente ao pagamento do serviço de dívida da Debênture e em adicionar folego financeiro para preparar a Companhia para a retomada do crescimento da economia no Brasil. Adicionalmente, em dezembro de 2017 foi efetuado o alongamento da dívida que venceria em março 2020 para setembro de 2022, reduzindo nossas amortizações semestrais.

Receita Líquida Total Ajustada¹: Comparando os números relativos à receita líquida total com o ano anterior, apresentamos redução de 11,3%. A redução na receita líquida de venda foi o principal impacto e apresentou queda de 35,7%, enquanto a receita relativa à locação e serviços reduziram 7,5% em decorrência da diminuição da base média instalada em 2017 de 3,6% (1.322 vs 1.275 Mil m²) e redução no preço médio de 3,1%.

Custos Operacionais ajustado²: Em 2017, através da instituição de novas ferramentas de controle, organização e rituais de gestão, apresentamos melhorias significativas no modo de gerir fisicamente nosso estoque. Em virtude disso, conseguimos otimizar os investimentos em CAPEX, sem perder pedidos e com maior controle sobre os custos fabris. Concomitantemente, foram implementados processos de gestão e controles de obras em campo, priorizando nível de serviço e aderência às necessidades dos clientes, resultando em redução dos custos de operações em 23,5% em relação ao ano de 2016.

Despesas Administrativas e Comerciais³: As despesas administrativas e comerciais reduziram 27% em relação ao ano de 2016, explicado principalmente pela reestruturação gerencial do departamento Comercial e revisão do sistema de comissionamento e incentivos alinhados ao objetivo do negócio, no qual os Executivos Comerciais passam a ser remunerados por metas. Complementarmente, em 2017 obtivemos reversão de R\$ 0,2 milhões em PDD em razão da intensificação e revisão dos processos de cobrança (2016 1,4% vs 2017 -0,2%).

EBITDA: Sendo assim, baseado nos fatores acima, o EBITDA realizado do ano foi de R\$ 51,4 milhões caracterizando um crescimento de 55,3% em relação a 2016, R\$ 33,1 milhões. O melhor desempenho de EBITDA pode ser observado no aumento de 18,7p.p de margem, que elevou a nossa margem EBITDA para 43,8% em 2017.

Resultado Financeiro: A despesa financeira apresentou redução de 45% em comparação como ano anterior, resultante de menores provisionamentos de juros sobre as Debentures devido as amortizações realizadas ao longo do ano de 2017 e a queda do CDI que saiu de 13,75% para 7,00% ao final de 2017.

Lucro Líquido: A implementação dos novos processos organizacionais apresentados nos permitiu realizar R\$ 9,6 milhões de lucro em 2017, demonstrando uma significativa recuperação em relação ao período anterior cujo prejuízo alcançou R\$ 13,5 milhões. Essa melhoria no resultado da Companhia corrobora com a nossa expectativa melhoria contínua e demonstra que as medidas adotadas de controle e corte de custos foram acertadas.

Apesar de atingirmos certa estabilidade comparado aos anos anteriores, as incertezas político-econômicas geradas pelas eleições em outubro ainda tem um peso significativo nos resultados da companhia para este ano, principalmente para os segmentos de Indústria - onde prevemos um crescimento discreto de menos de 3% - e no de Veículos e Peças, que a despeito da recuperação percebida, passou por reestruturações e adotou novos modelos de lean manufacturing que levaram a uma queda na demanda por armazenagem. Açúcar e Álcool, por sua vez, foi um setor no qual fazemos grandes apostas de crescimento (37,48%), porém sujeito a variações da safra e preço da commodity no segundo semestre. Transporte e Logística, impulsionado pelo aumento de exportações - que se configurou como alternativa para o baixo crescimento local, também tem previsto um crescimento expressivo (20,46%). 2018 se desenha como um ano de grandes desafios, permeado de incertezas e com metas desafiadoras.

Reconhecemos que 2018 ainda será um ano de incertezas. Isso exigirá de nós cautela e austeridade, por meio de um planejamento criterioso e de uma execução precisa, para entregar aos nossos acionistas o desempenho financeiro desejado. Estamos certos de que temos os alicerces necessários para nossa sustentação, assim como o potencial para inovar, que garantirão o sucesso no médio e no longo prazo.

¹**Receita líquida total ajustada:** considera as vendas de base instalada para clientes, no contábil essa receita é reconhecida na rubrica resultado na venda de ativo imobilizado.

²**Custos operacionais ajustado:** considera os custos da venda de base instalada para clientes, no contábil essa receita é reconhecida na rubrica resultado na venda de ativos imobilizado.

³**Despesas administrativas e comerciais ajustada:** considera os custos de venda de ativo imobilizado, excluindo os custos de venda de base instalada.

Sebastião Fernando da Costa Furquim
Presidente

Felipe Fonseca Pereira
Diretor

Paulo Souza de Oliveira Junior
CRC 1SP-253.903/O-2



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Administradores e Acionistas da
Tópico Locação de Galpões e
Equipamentos para Indústrias S.A.**
Embu das Arte - São Paulo.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústrias S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústrias S.A. em 31 de dezembro de 2017, 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 dos auditores 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Realização do imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

Veja as Notas 2, 3 e 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>A Companhia possui registrados imposto de renda e contribuição social diferidos ativos no montante de R\$ 62.068 mil nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, decorrentes de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social e diferenças temporárias, que foram considerados pela Companhia como recuperáveis com base em estudo técnico realizado por meio de projeção de geração de lucros tributáveis futuros que demonstra as estimativas de capacidade de realização futura.</p> <p>Na determinação dos lucros tributáveis futuros, a Companhia utiliza-se de certas premissas, tais como estimativas de receita de aluguel, custo de produção, despesas de depreciação, receitas e despesas financeiras, informações de projeções macroeconômicas e dados históricos que fundamentam as expectativas de realização do imposto de renda e contribuição social diferidos ativos nos próximos exercícios.</p> <p>Devido às incertezas inerentes ao processo de determinação dessas estimativas, que são a base para a avaliação do valor recuperável do imposto de renda e contribuição social diferidos ativos e pelo fato de qualquer mudança nas premissas poder impactar de forma relevante o valor desses ativos e, conseqüentemente, as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram avaliação, com auxílio de nossos especialistas da área tributária, da natureza das diferenças temporárias existentes à luz da legislação fiscal vigente.</p> <p>Ainda com o apoio desses especialistas, avaliamos as bases de apuração em que são aplicadas as alíquotas vigentes dos tributos e o estudo de capacidade de realização dos ativos fiscais diferidos. Também avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis.</p> <p>Adicionalmente analisamos, com o suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, as principais premissas utilizadas pela Companhia, e as comparamos com dados obtidos de fontes externas, entre elas o crescimento econômico projetado e inflação de custos.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitável o saldo reconhecido do imposto de renda e contribuição social diferidos ativos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tomadas em conjunto.</p>

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato.

Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança 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, 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.

Responsabilidades dos auditores 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 e a razoabilidade das estimativas

contábeis e 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de abril de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6


Cristiano Seabra Di Girolamo
Contador CRC BA-017826/O-4

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2017	31/12/2016	Passivo	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	17.592	11.404	Empréstimos e financiamentos	10	19.005	124.912
Contas a receber de clientes	5	15.212	24.168	Fornecedores e outras contas a pagar	11	3.448	9.905
Adiantamentos a fornecedores		574	482	Adiantamento de clientes		746	575
Estoques	6	12.503	12.127	Salários e provisão para férias		4.637	2.450
Imposto de renda e contribuição social a recuperar		440	440	Obrigações fiscais e trabalhistas	12	1.829	3.201
Impostos a recuperar	7	3.975	2.429				
Despesas pagas antecipadamente		820	994	Total do passivo circulante		29.665	141.043
Outras contas a receber		2.104	414				
Total do ativo circulante		53.220	52.458	Não circulante			
Não circulante				Empréstimos e financiamentos	10	68.316	-
Impostos diferidos ativo	8	62.068	67.821	Obrigações fiscais e trabalhistas	12	-	170
Outras contas a receber	13	4.132	1.642	Provisão para perda em processos judiciais	13	5.012	1.849
Depósitos judiciais e cauções	13	672	83				
				Total do passivo não circulante		73.328	2.019
Total do Realizável a longo prazo		66.872	69.546				
Imobilizado	9	144.941	153.865	Capital social		57.378	37.378
Intangível		1.555	1.233	Reserva especial de ágio		50.448	50.448
Total do ativo não circulante		213.368	224.644	Ajustes de avaliação patrimonial		37.585	44.499
				Reserva de lucros		18.184	1.715
Total do ativo		<u>266.588</u>	<u>277.102</u>	Total do patrimônio líquido	14	<u>163.595</u>	<u>134.040</u>
				Total do passivo e patrimônio líquido		<u>266.588</u>	<u>277.102</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.

Demonstrações do resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional líquida	15	114.608	125.606
Custo dos produtos e serviços prestados	16	<u>(66.986)</u>	<u>(80.238)</u>
Lucro bruto		47.622	45.368
Despesas comerciais	16	(7.032)	(13.811)
Despesas administrativas	16	(13.500)	(22.002)
Outras receitas operacionais	16	1.646	24
Resultado da venda de ativos imobilizados		<u>423</u>	<u>(652)</u>
Resultado antes das despesas financeiras líquidas e impostos		<u>29.159</u>	<u>8.927</u>
Despesas financeiras	17	(15.721)	(27.839)
Receitas financeiras	17	<u>1.870</u>	<u>2.394</u>
Despesas financeiras líquidas		<u>(13.851)</u>	<u>(25.445)</u>
Resultado antes dos impostos		<u>15.308</u>	<u>(16.518)</u>
Imposto corrente		-	(24)
Imposto diferido		<u>(5.753)</u>	<u>3.090</u>
Imposto de renda e contribuição social	19	<u>(5.753)</u>	<u>3.066</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		<u><u>9.555</u></u>	<u><u>(13.452)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	<u>9.555</u>	<u>(13.452)</u>
Total de resultados abrangentes	<u><u>9.555</u></u>	<u><u>(13.452)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva especial de ágio	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	7.378	50.448	56.350	3.316	-	117.492
Resultado do exercício	-	-	-	-	(13.452)	(13.452)
Contribuições dos acionistas e outras transações						
Aumento de capital social	30.000	-	-	-	-	30.000
Destinação do resultado						
Realização de avaliação patrimonial por depreciação do imobilizado, líquida de efeitos tributários	-	-	(11.851)	-	11.851	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	(1.601)	1.601	-
Saldo em 31 de dezembro de 2016	37.378	50.448	44.499	1.715	-	134.040
Resultado do exercício	-	-	-	-	9.555	9.555
Contribuições dos acionistas e outras transações						
Aumento de capital social	20.000	-	-	-	-	20.000
Destinação do resultado						
Realização de avaliação patrimonial por depreciação do imobilizado, líquida de efeitos tributários	-	-	(6.914)	-	6.914	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	478	(478)	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	15.991	(15.991)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	57.378	50.448	37.585	18.184	-	163.595

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes de impostos	15.308	(16.518)
Ajustes para:		
Depreciação do imobilizado	21.873	23.401
Amortização do intangível	390	794
Resultado da venda de ativos imobilizados	(423)	652
Juros com empréstimos e financiamentos	14.700	25.060
Provisão para obsolescência no estoque	(100)	100
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(530)	4.681
Provisão de contingências	3.163	774
Provisões trabalhistas	268	-
Provisão de bonus	1.919	-
Varição nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber de clientes	9.486	(4.596)
Adiantamentos a fornecedores	(92)	(162)
Estoques	(276)	2.703
Impostos a recuperar	(1.546)	1.586
Despesas pagas antecipadamente	174	(820)
Outras contas a receber	(4.180)	(745)
Depósitos judiciais e cauções	(589)	13
Fornecedores e outras contas a pagar	(6.457)	880
Adiantamento de clientes	171	287
Salários e provisão para férias	-	(958)
Obrigações fiscais e trabalhistas	(1.542)	(1.370)
Outros fluxos de caixa de atividades operacionais		
Juros pagos com empréstimos	(17.628)	(26.161)
Fluxo de Caixa líquido gerado atividades operacionais	<u>34.089</u>	<u>9.601</u>
Fluxo de caixa de atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(15.979)	(8.346)
Venda de imobilizado	3.453	7.947
Aquisição de intangível	(712)	(757)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(13.238)</u>	<u>(1.156)</u>
Fluxo de caixa de atividades de financiamento		
Aumento de capital social	20.000	30.000
Novos empréstimos e financiamentos	4.000	9.000
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(38.663)	(48.042)
Fluxo de caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(14.663)</u>	<u>(9.042)</u>
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	<u>6.188</u>	<u>(597)</u>
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	<u>11.404</u>	<u>12.001</u>
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	<u>17.592</u>	<u>11.404</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Tópico Locação de Galpões e Equipamentos S.A. (“Tópico”, “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 27 de agosto de 2014 e tem sua sede na Avenida Jorge Alfredo Camasmie, número 122, no Bairro Parque Industrial Ramos de Freitas - Lote 20 - Quadra C, na cidade de Embu das Artes no Estado de São Paulo, sendo fabricante de coberturas, infláveis, entre outros itens para montagem de galpões lonados e atuante também no segmento de locação e comercialização desses ativos.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade com relação aos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC

As presentes demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 12 de abril de 2018.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico com base de valor, com exceção dos instrumentos financeiros não derivativos mensurados pelo valor justo por meio de resultado.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

Todas as informações financeiras apresentadas em R\$ foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com os CPCs requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Desta forma, os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua e tais revisões são reconhecidas no exercício em que são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes as políticas contábeis adotadas pela Tópico que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão descritos na nota explicativa:

- **Nota 15 - Receita:** determinação do momento da transferência entre os riscos e benefícios mais significativos inerentes a prestação de serviços de locação.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 5** - Provisão para créditos de liquidação duvidosa;
- **Nota 8** - Reconhecimento de ativos fiscais diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados;
- **Nota 9** - Imobilizado: teste de redução ao valor recuperável: Análise da existência de indícios de imparidade dos ativos imobilizado e intangível.
- **Nota 13** - Reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros não derivativos

A Tópico reconhece os 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 Tópico se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Tópico desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Tópico transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Tópico nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial somente quando a Tópico tem o direito legal de compensar os valores e a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Tópico possui os seguintes ativos financeiros não derivativos: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

a. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

O instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado quando a Tópico gerencia esses investimentos e toma decisão de compra e venda com base em seu valor justo. Após o reconhecimento inicial, os custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado financeiro quando incorridos, assim como as flutuações do valor justo.

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 abrangem contas a receber clientes e outros créditos.

b. *Caixa e equivalentes de caixa*

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo.

(i) *Passivos financeiros não derivativos*

A Tópico reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrados no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Tópico torna-se parte das disposições contratuais do instrumento. A Tópico baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A Tópico classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

O valor justo, que é determinado para fins de divulgação, é calculado baseando-se no valor presente do principal e fluxos de caixa futuros, descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação das demonstrações financeiras. Para arrendamentos financeiros, a taxa de juros é apurada por referência a contratos de arrendamento semelhantes.

A Tópico possui os seguintes passivos financeiros não derivativos: empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar.

c. *Estoques*

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é baseado no princípio primeiro-a-entrar-primeiro-a-sair (PEPS). No caso dos estoques manufaturados e produtos em elaboração, o custo inclui uma parcela dos custos gerais de fabricação baseado na capacidade normal de operação.

O custo da madeira transferida de ativos biológicos é seu valor justo menos as despesas de venda apurados na data do corte.

d. Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzidos de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo de certos itens do imobilizado em 1º de janeiro de 2009, a data de transição da Tópico para o CPC (IFRS) foi determinada com base em seu valor justo naquela data.

Os ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro da rubrica de resultado na venda de imobilizado no resultado.

(ii) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Tópico e que o seu custo possa ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia-a-dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(iii) Depreciação

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, deduzido do valor residual. A depreciação é reconhecida no resultado com base no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. Ativos arrendados são depreciados pelo período que for mais curto entre o prazo do arrendamento e as suas vidas úteis, a não ser que esteja razoavelmente certo de que a Tópico irá obter a propriedade ao final do prazo do arrendamento.

As vidas úteis estimadas para o período corrente são, aproximadamente, as seguintes:

Máquinas e equipamentos	10 anos
Veículos	5 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Equipamentos de informática	5 anos
Equipamentos de segurança	5 anos
Instalações	10 anos
Ferramentas	10 anos
Estruturas e coberturas	Entre 6 (lona) e 15 anos (estrutura)
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

e. Arrendamento mercantil operacional

Pagamentos efetuados sob um contrato de arrendamento operacional são reconhecidos como despesas no demonstrativo de resultados em bases lineares pelo prazo do contrato de arrendamento.

f. Redução ao valor recuperável de ativos - Impairment

(i) Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não-pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a reestruturação do valor devido a Tópico sobre condições de que a Tópico não consideraria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência, ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título. Além disso, para um instrumento patrimonial, um declínio significativo ou prolongado em seu valor justo abaixo do seu custo é evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

A Tópico considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado (para recebíveis) tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Ativos individualmente significativos são avaliados quanto a perda de valor específico. Todos os recebíveis e títulos de investimentos mantidos até o vencimento individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto a perda de valor por agrupamento conjunto desses títulos com características de risco similares. Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva a Tópico utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração quanto as 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.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro mensurado pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis ou ativos mantidos até o vencimento. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Tópico, que não imposto de renda e contribuição social diferidos, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

g. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Tópico tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

A Tópico é parte em diversos processos judiciais e administrativos. A avaliação da probabilidade de perda desses processos inclui a análise das evidências disponíveis, a hierarquia das Leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para refletir alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

h. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

i. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido da Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A. são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos, ativos e passivos são compensados se houver o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e a mesma autoridade fiscal.

j. Receita de aluguéis e de venda de produtos

Aluguel

A receita de aluguel é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

Venda de produtos novos

A venda de produtos novos ocorre por encomenda do cliente, a Tópico adquire os materiais e incorre nos serviços para preparação do produto e quando ocorre a entrega do produto é reconhecida a receita na rubrica de receita operacional de vendas. 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 é reconhecida quando existe evidência persuasiva de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Tópico, de que os custos associados e a possível devolução de mercadorias pode ser estimados de maneira confiável, de que não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

Venda de bens usados

A Tópico realiza vendas de bens usados, registrados como ativos imobilizados, essas vendas ocorrem quando há uma solicitação do cliente para compra de ativos que estão locados com os clientes. A venda dos ativos é reconhecida no resultado por meio do reconhecimento do valor da venda deduzido do valor residual do ativo na data da venda. Essa receita é reconhecida no resultado como resultado na venda de imobilizado.

k. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, e perdas por redução ao valor recuperável (impairment) reconhecida nos ativos financeiros, exceto para as perdas com risco de crédito que são reconhecidas nas despesas com clientes.

Receitas e despesas de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

l. Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Tópico exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação utilizando-se das informações disponíveis e metodologias apropriadas, procedimento este que requer considerável julgamento e razoáveis estimativas para se produzir o valor justo mais adequado. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

m. Arrendamentos

(i) Ativos arrendados

Ativos mantidos pela Tópico sob arrendamentos que transferem substancialmente para a Tópico todos os riscos e benefícios de propriedade, são classificados como arrendamentos financeiros. No reconhecimento inicial, o ativo arrendado é mensurado pelo montante igual ao menor entre o seu valor justo e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento. Após o reconhecimento inicial, o ativo é contabilizado de acordo com a política contábil aplicável ao ativo.

Os ativos mantidos sob outros arrendamentos são classificados como arrendamentos operacionais e não são reconhecidos no balanço patrimonial da Tópico.

(ii) Pagamentos de arrendamentos

Os pagamentos efetuados sob arrendamentos operacionais são reconhecidos no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos recebidos são reconhecidos como uma parte integrante das despesas totais de arrendamento, pelo prazo de vigência do arrendamento.

Os pagamentos mínimos de arrendamento efetuados sob arrendamentos financeiros são alocados entre despesas financeiras e redução do passivo em aberto. As despesas financeiras são alocadas a cada período durante o prazo do arrendamento visando produzir uma taxa periódica constante de juros sobre o saldo remanescente do passivo.

(iii) Determinando se um contrato contém um arrendamento

No começo de um contrato a Tópico define se o contrato é ou contém um arrendamento. Esse será o caso se as duas condições abaixo forem atendidas:

- Cumprimento do contrato é dependente do uso de um ativo ou ativos específicos; e
- O contrato contém direito de uso do ativo ou ativos.

A Tópico separa, no começo do contrato ou no momento de uma eventual reavaliação do contrato, pagamentos e outras contraprestações exigidas por tal contrato entre aqueles para o arrendamento e aqueles para outros componentes baseando-se em seus valores justos relativos. Caso a Tópico conclua que para um arrendamento financeiro seja impraticável a separação dos pagamentos de uma forma confiável, então um ativo e um passivo são reconhecidos por um montante igual ao valor justo do ativo subjacente. Posteriormente, o passivo é reduzido conforme os pagamentos são efetuados e uma despesa financeira sobre o passivo é reconhecida com base na taxa de captação incremental da Tópico.

n. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Tópico estão mencionadas abaixo. A Tópico não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs. A Tópico ainda está em fase de estudo e cálculo dos impactos das alterações impostas por esse IFRS, porém até o momento não vislumbramos impactos relevantes em nossas operações.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. A IFRS 15 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e a CPC 30 Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente.

A IFRS 15 entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs. A Tópico ainda está em fase de estudo e cálculo dos impactos das alterações impostas por esse IFRS, porém até o momento não vislumbramos impactos relevantes em nossas operações uma vez que é raro os casos em que os custos de montagem e desmontagem são diluídos ao longo do contrato de locação, em mais de 98% de nossas locações os custos de montagem e desmontagem já são reconhecidos no momento em que os serviços são prestados nos clientes.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com as IFRSs e apenas para entidades que aplicam a IFRS 15 Receita de Contratos com Clientes em ou antes da data de aplicação inicial da IFRS 16.

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Empresa concluiu a avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras consolidadas, mas ainda não completou sua avaliação detalhada. O impacto real da aplicação da IFRS 16 nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial dependerá das condições econômicas futuras, incluindo a taxa de endividamento da Empresa em 1º de janeiro de 2019, a composição da carteira de arrendamento da Empresa nessa data, a avaliação da Empresa se exercerá quaisquer opções de renovação de arrendamento e a medida em que a Empresa optará por usar expedientes práticos e isenções de reconhecimento.

Além disso, a natureza das despesas relacionadas com esses contratos de arrendamento agora vai mudar, a IFRS 16 substitui a despesa linear de arrendamento operacional com um custo de depreciação de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento. Não é esperado impacto significativo para os arrendamentos financeiros da Empresa.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- Ciclo de melhorias anuais para as IFRS 2014-2016 - Alterações à IFRS 1 e à IAS 28.
- Alterações ao CPC 10 (IFRS 2) Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações.
- Transferências de Propriedade de Investimento (Alterações ao CPC 28 / IAS 40).
- ICPC 21 / IFRIC 22 Transações em moeda estrangeira e adiantamento.
- IFRIC 23 Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas estas normas. Portanto, a adoção antecipada não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Caixa e bancos	378	96
Aplicações financeiras	<u>17.214</u>	<u>11.308</u>
	<u>17.592</u>	<u>11.404</u>

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalente de caixa são consideradas ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras em certificado de depósito bancário (CDB) e operações compromissadas são denominadas em Reais e remuneradas por taxas variáveis de 94,4% e 91,67% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

A exposição da Companhia a riscos de crédito e de mercado estão divulgadas nas Notas explicativas nº 20.

5 Contas a receber de clientes

	2017	2016
Duplicatas a receber	25.882	35.368
Provisão para devedores duvidosos	<u>(10.670)</u>	<u>(11.200)</u>
	<u>15.212</u>	<u>24.168</u>

a. Movimentação na provisão para devedores duvidosos

	2017	2016
Em 1º de Janeiro	<u>(11.200)</u>	<u>(8.456)</u>
Constituição de novas provisões	<u>(808)</u>	<u>(3.267)</u>
Reversões	<u>1.338</u>	<u>524</u>
Em 31 de Dezembro	<u>(10.670)</u>	<u>(11.200)</u>

A despesa com constituição das perdas estimadas em créditos duvidosos foi registrada na rubrica de despesas com clientes na demonstração de resultado. Quando esgotados os esforços para recuperação das contas a receber, os valores creditados na rubrica perdas estimadas em crédito de liquidação duvidosa são, em geral, revertidos contra a baixa definitiva do título.

A exposição da Tópico a riscos de crédito dos saldos de contas a receber de cliente está divulgada na nota explicativa 20.

6 Estoques

	2017	2016
Matérias primas	3.507	5.902
Matérias indiretas	4.271	4.023
Outros estoques	3.523	1.201
Matérias de uso e consumo	<u>1.202</u>	<u>1.001</u>
	<u>12.503</u>	<u>12.127</u>

7 Impostos a recuperar

	2017	2016
ICMS a recuperar	1.403	-
COFINS	1.350	1.736
IPI	469	43
PIS	288	371
INSS a recuperar	85	-
Outros impostos a recuperar	<u>380</u>	<u>279</u>
	<u>3.975</u>	<u>2.429</u>

8 Impostos diferidos

a. Impostos diferidos reconhecidos

Os impostos diferidos de ativos e passivos foram atribuídos da seguinte forma:

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Provisão para ações trabalhistas	368	163	-	-	368	163
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.386	1.685	-	-	1.386	1.685
Provisão de bônus	661	9	-	-	661	9
Provisão para contas a pagar	165	2.239	-	-	165	2.239
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	39.696	26.894	-	-	39.696	26.894
Benefício fiscal de ágio	40.885	59.755	-	-	40.885	59.755
Imobilizado (Ajuste de avaliação patrimonial)	-	-	(21.093)	(22.924)	(21.093)	(22.924)
Impostos ativos (passivos)	83.161	90.745	(21.093)	(22.924)	62.068	67.821
Montante passível de compensação	(21.093)	(22.924)	21.093	22.924	-	-
Imposto líquido ativos	62.068	67.821	-	-	62.068	67.821

	Ativos		Passivos		Líquido	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Provisão para ações trabalhistas	163	171	-	-	163	171
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.685	1.458	-	-	1.685	1.458
Provisão de bônus	9	142	-	-	9	142
Provisão para contas a pagar	2.239	1.665	-	-	2.239	1.665
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	26.894	11.697	-	-	26.894	11.697
Benefício fiscal de ágio	59.755	78.626	-	-	59.755	78.626
Imobilizado (Ajuste de avaliação patrimonial)	-	-	(22.924)	(29.028)	(22.924)	(29.028)
Impostos ativos (passivos)	90.745	93.759	(22.924)	(29.028)	67.821	64.731
Montante passível de compensação	(22.924)	(29.028)	22.924	29.028	-	-
Imposto líquido ativos	67.821	64.731	-	-	67.821	64.731

Os ativos fiscais diferidos decorrentes de diferenças temporárias serão realizados à medida que estes sejam liquidados ou realizados. O período de liquidação ou realização de tais diferenças é impreciso e está vinculado a diversos fatores que não estão sob o controle da Administração.

Na estimativa de realização dos créditos fiscais diferidos ativos, constituídos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, a Administração considera seu plano orçamentário e estratégico, ajustados com base nas estimativas das principais adições e exclusões fiscais. Com base nesta estimativa, a Administração acredita que é provável que esses créditos fiscais diferidos sejam realizados até Dezembro de 2023.

b. Movimento dos impostos diferidos por diferenças temporárias durante o ano

	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Reconhecidos no resultado	Saldo em 31 de dezembro de 2017
Provisão para ações trabalhistas	163	205	368
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	1.685	(299)	1.386
Provisão de bônus	9	652	661
Provisão para contas a pagar	2.239	(2.074)	165
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	26.894	12.802	39.696
Imposto diferido - Ágio	59.755	(18.870)	40.885
Imobilizado (Ajuste de avaliação patrimonial)	(22.924)	1.831	(21.093)
	<u>67.821</u>	<u>(5.753)</u>	<u>62.068</u>
Impostos diferidos líquido ativos (passivos)			

9 Imobilizado

a. Movimentações do custo e da depreciação

	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Adições	Baixas	Saldo em 31 de dezembro de 2017
Custo				
Máquinas e equipamentos	9.790	48	(77)	9.761
Veículos	6.072	-	(325)	5.747
Móveis e utensílios	1.464	82	-	1.546
Equipamentos de informática	1.390	392	(3)	1.779
Equipamentos de segurança	72	-	-	72
Instalações	371	-	-	371
Ferramentas	825	69	-	894
Estruturas e coberturas	82.925	19.534	(6.345)	96.114
Estruturas e coberturas valor justo	49.421	-	(2.297)	47.124
Coberturas	14.070	38	(130)	13.978
Coberturas valor justo	68.993	-	(1.151)	67.842
Porta palete	229	-	-	229
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.944	574	(226)	3.292
Total	<u>238.566</u>	<u>20.737</u>	<u>(10.554)</u>	<u>248.749</u>
Depreciação acumulada				
Máquinas e equipamentos	(4.382)	(767)	39	(5.110)
Veículos	(2.804)	(965)	220	(3.549)
Móveis e utensílios	(488)	(136)	-	(624)
Equipamentos de informática	(767)	(201)	-	(968)
Equipamentos de segurança	(18)	(13)	-	(31)
Instalações	(124)	(30)	-	(154)
Ferramentas	(419)	(121)	-	(540)
Estruturas e coberturas	(22.091)	(8.756)	648	(30.199)
Estruturas e coberturas valor justo	(32.377)	(2.320)	1.490	(33.207)
Coberturas	(4.354)	(1.739)	5	(6.088)
Coberturas valor justo	(15.680)	(6.258)	364	(21.574)
Porta palete	(39)	(32)	-	(71)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.158)	(535)	-	(1.693)
Total	<u>(84.701)</u>	<u>(21.873)</u>	<u>2.766</u>	<u>(103.808)</u>
Valor líquido contábil	<u>153.865</u>	<u>(1.136)</u>	<u>(7.788)</u>	<u>144.941</u>

(*) As referidas adições e baixas incluem os montantes de R\$ 4.758 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 4.488 em 31 de dezembro de 2016), decorrentes de aquisições e baixas de produtos que transitam pelo imobilizado para formação de produto novo, o qual é reconhecido como custo dos produtos vendidos na rubrica de “consumo de materiais e estoques”, dessa forma, esse efeito é excluído das linhas de aquisições e vendas de imobilizado na demonstração dos fluxos de caixa.

b. Ativos totalmente depreciados

Descrição	Vidas úteis estimadas	Custo dos ativos totalmente depreciados
Máquinas e equipamentos	10 anos	119
Veículos	5 anos	496
Móveis e utensílios	10 anos	3
Equipamentos de informática	5 anos	58
Instalações	10 anos	2
Ferramentas	10 anos	272
Estruturas e coberturas	De 6 a 15 anos	<u>15.077</u>
Total		<u>16.027</u>

c. Teste de redução ao valor recuperável (*impairment*)

O valor recuperável foi baseado no valor justo menos os custos de venda, estimados com base na quantidade existente de estrutura e coberturas e o preço de venda por m³ utilizado em 2017 deduzidos de comissões sobre vendas e custos de montagem e desmontagem. O valor recuperável estimado em R\$ 314.801 foi superior ao seu valor contábil de R\$ 134.346 em 31 de dezembro de 2017 valor recuperável estimado em R\$ 328.190 e valor contábil em R\$ 140.907 em 31 de dezembro de 2016.

10 Empréstimos e financiamentos

Combinado	31/12/2017			31/12/2016			Encargos financeiros anuais (%)	Vencimento	Garantias
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total			
Empréstimos e financiamentos com terceiros									
Em moeda nacional									
Debentures	19.005	68.316	87.321	124.912	-	124.912	CDI + 2,95% a.a.	Setembro de 2022	51% capital social
	<u>19.005</u>	<u>68.316</u>	<u>87.321</u>	<u>124.912</u>	<u>-</u>	<u>124.912</u>			

Movimentação dos empréstimos:

Modalidades:	Saldo em 31 de dezembro de 2016	Adições	Pagamentos de principal	Juros provisionados	Pagamentos de juros	Saldo em 31 de dezembro de 2017
Capital de giro	-	4.000	(4.000)	357	(357)	-
Debentures	124.912	-	(34.663)	14.343	(17.271)	87.321
	<u>124.912</u>	<u>4.000</u>	<u>(38.663)</u>	<u>14.700</u>	<u>(17.628)</u>	<u>87.321</u>

1ª emissão de Debêntures

Em 26 de fevereiro de 2015, a Tópico emitiu 156 debêntures em série única no valor nominal unitário de R\$ 1.000. As debêntures emitidas são simples, ou seja, não há conversão em ações de emissão da Tópico. O saldo do valor nominal unitário será amortizado semestralmente, nos meses de março e setembro, a partir do dia 31 de março de 2016 em 10 parcelas consecutivas até 30 de setembro de 2022 conforme 2º aditamento fiduciário realizado em Dezembro de 2017. Neste 2º aditamento alongou-se o prazo de Março de 2020 para Setembro de 2022. Sobre essas debêntures, incidem juros remuneratórios de CDI + 2,95% a.a. até o mês de Março de 2018 e após esta data será 3.98% a.a.

Na escritura contém uma cláusula contratual restritiva (covenant) estabelecendo que, ao final de cada exercício, o índice financeiro Dívida Líquida/ EBITDA não pode ser superior ou igual a 2,00 (dois inteiros), caso contrário a dívida se torna imediatamente vencido. Em 2017 não houve quebra do contrato.

A Tópico ultrapassou o limite estabelecido em 31 de dezembro de 2016, entretanto a Administração obteve, em 22 de março de 2017, um waiver para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 do banco liquidante da emissão. Dessa forma, como a anuência foi obtida após o fim do exercício, a Tópico reclassificou a parcela de longo prazo para o curto prazo em 31 de dezembro de 2016.

11 Fornecedores e outras contas a pagar

	2017	2016
Fornecedores de materiais	729	457
Fornecedores de serviços e outros	2.622	2.782
Partes relacionadas - (nota 21)	97	6.666
	3.448	9.905

12 Obrigações fiscais e trabalhistas

	2017			2016		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
ICMS	(15)	-	(15)	(195)	-	(195)
PIS	(141)	-	(141)	(168)	-	(168)
COFINS	(649)	-	(649)	(775)	-	(775)
INSS	(490)	-	(490)	(551)	-	(551)
FGTS	(161)	-	(161)	(172)	-	(172)
Impostos parcelados (i)	-	-	-	(1.019)	(170)	(1.189)
Outros impostos a recolher	(373)	-	(373)	(321)	-	(321)
	(1.829)	-	(1.829)	(3.201)	(170)	(3.371)

Os impostos parcelados referem-se a impostos federais, cujo fatos geradores correspondem ao exercício de 2009 e que foram parcelados 60 meses a partir de dezembro de 2012, em Julho de 2017, esse parcelamento foi quitado, não havendo mais débito.

13 Provisão para perdas em processos judiciais

	2017	2016
Provisão para contingências - Ativa	3.931	1.370
Depósitos judiciais provisionados	672	83
Provisão para contingências - Passiva	(5.012)	(1.849)
	(409)	(396)

Do montante de R\$ 4.132 de Outras contas a receber em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 1.642 em 31 de dezembro 2016), R\$ 3.931 (R\$ 1.370 em 31 de dezembro de 2016) refere-se a provisão para contingências ativa, previsto no acordo dos acionistas quanto ao reembolso de ações cíveis, trabalhistas ou fiscais que são de responsabilidades dos antigos acionistas.

Movimentação da provisão para perdas em processos judiciais e dos depósitos judiciais

	Provisão ativa	Depósito judiciais	Provisão passiva	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.370	83	(1.849)	(396)
(Adições) / Estornos	2.561	589	(3.163)	(13)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	3.931	672	(5.012)	(409)

a. Riscos não provisionados

Expectativa de perda	Fiscais	Trabalhistas	Cíveis	Total
Possível em 31 de dezembro de 2016	41.421 (i)	16.559 (ii)	614	58.594
Possível em 31 de dezembro de 2017	41.421 (i)	24.619 (ii)	-	24.619

Existem outros processos avaliados pelos assessores jurídicos e pela própria administração como sendo de risco de perda possível sem mensuração com suficiente segurança, no montante acima demonstrado para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

- (i) A Companhia avaliou como perda possível o risco de ser autuada pelo fisco por descaracterização do grupo econômico, por conta da distinção entre os sistemas de tributação das empresas Tópico Galpões e Tópico Estruturas, totalizando R\$ 41.421.
- (ii) O acordo de acionista prevê o reembolso de ações cíveis, trabalhistas ou fiscais que são de responsabilidades dos antigos acionistas.

14 Patrimônio Líquido

a. Capital social

O capital social da Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A., em 31 de dezembro de 2017, é de R\$ 57.378 e (R\$ 37.378 em dezembro de 2016), dividido em 57.377.892 (cinquenta e sete milhões, trezentos e setenta e sete mil, oitocentos e noventa e duas) ações, totalmente subscritas e integralizadas e (37.377.892 (trinta e sete milhões e trezentos e setenta e sete mil, oitocentos e noventa e duas quotas em dezembro de 2016)).:

Acionistas	Ações	Capital	Participação
Southern Cross Group	46.164.524	46.165	70,0000%
Ricardo Vantini	10.932.532	10.933	29,3098%
Odair Benedito L. da Silva	140.418	140	0,3451%
Francisco Mesquita Neto	140.418	140	0,3451%
Total	57.377.892	57.378	100%

Em 4 de julho de 2016, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 30.000, passando de R\$ 7.378 para R\$ 37.378, mediante a emissão de 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal pelo preço de emissão de R\$ 1,00 (um Real) por ação.

Em 29 de setembro de 2017, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 20.000, passando de R\$ 37.378 para R\$ 57.378, mediante a emissão de 20.000.000 (vinte milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal pelo preço de emissão de R\$ 1,00 (um Real) por ação.

b. Ajuste de avaliação patrimonial

- (i) Refere-se à reavaliação da vida útil do ativo imobilizado e adoção do custo atribuído (*deemed cost*) promovida pela Tópico em 2009, quando da adoção dos novos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC, em linha com os preceitos do ICPC 10 - “Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43”. O ajuste de avaliação patrimonial corresponde a R\$ 9.225 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 11.248 em 31 de dezembro de 2016).
- (ii) Refere-se a parcela da reavaliação do valor justo do ativo imobilizado da Nautika no momento da incorporação dos ativos na Tópico, em linha com os preceitos do CPC 10 - Pagamento baseado em ações. O ajuste de avaliação patrimonial corresponde a R\$ 28.360 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 33.251 em 31 de dezembro de 2016).

c. Reserva de lucros

A Tópico constitui reserva legal de 5% ao ano até atingir o limite de 20% do capital social, em 31 de dezembro de 2017 foi registrado o montante de R\$ 478.

d. Reserva especial de ágio

Em 29 de janeiro de 2015, foi celebrada e confirmada a compra de ações 70% das ações da Tópico pela SCG Iva Holding Ltda (“SCG IVA”).

Em 28 de fevereiro de 2015, a Tópico incorporou de forma reversa sua controladora SCG Iva Holding Ltda. Consequentemente, a Tópico passou a ser controlada diretamente pela Southern Cross Group, com participação de 70%.

Em razão dessa incorporação, o ágio reconhecido no valor de R\$ 50.448 passará a ser dedutível da base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido da Tópico, nos termos do artigo 386 do Regulamento do Imposto de Renda (Decreto nº 300/99) e da Instrução Normativa da Secretária da Receita Federal nº 11/99.

15 Receita operacional líquida

	2017	2016
Venda de produtos	11.828	12.436
Locação, instalação e desmontagem	120.915	131.192
Receita bruta contábil	132.743	143.628
Deduções de vendas		
Impostos sobre vendas	(13.627)	(15.413)
Devoluções e abatimentos	(4.508)	(2.609)
Receita líquida	114.608	125.606

16 Custos dos produtos e serviços vendidos e despesas e receitas operacionais

2017	Custo dos produtos e serviços vendidos	Despesas comerciais	Despesas administrativas	Outras receitas (despesas) operacionais	Total
Consumo de materiais e estoque	(4.758)	-	-	-	(4.758)
Perda de inventários	(214)	-	-	-	(214)
Manutenção e outros materiais	(3.708)	(23)	(140)	-	(3.871)
Salários e encargos	(12.593)	(5.397)	(8.281)	-	(26.271)
Aluguéis de imóveis	(1.961)	-	(378)	-	(2.339)
Montagem	(4.001)	-	-	-	(4.001)
Depreciação do imobilizado	(21.528)	(85)	(260)	-	(21.873)
Amortização do intangível	(66)	(110)	(214)	-	(390)
Aluguéis de equipamentos	(3.620)	(225)	(66)	-	(3.911)
Fretes e carretos	(3.690)	(7)	(1)	-	(3.698)
Acomodação e viagens	(4.592)	(410)	(223)	-	(5.225)
Assessoria jurídica e consultoria	(324)	-	(1.578)	-	(1.902)
Despesa da provisão para devedores duvidosos	-	531	632	-	1.163
Serviços de terceiros	(2.407)	(325)	(1.349)	-	(4.081)
Outros	(2.235)	(981)	(1.642)	1646	(3.212)
Outros custos	(1.289)	-	-	-	(1.289)
Total	(66.986)	(7.032)	(13.500)	1.646	(85.872)

*Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016*

2016	Custo dos produtos e serviços vendidos	Despesas comerciais	Despesas administrativas	Outras receitas (despesas) operacionais	Total
Consumo de materiais e estoque	(4.488)	-	-	-	(4.488)
Perda de inventários	(4.533)	-	-	-	(4.533)
Manutenção e outros materiais	(3.733)	(74)	(172)	-	(3.979)
Salários e encargos	(17.336)	(7.749)	(7.351)	-	(32.436)
Aluguéis de imóveis	(2.389)	-	(641)	-	(3.030)
Montagem	(4.323)	-	-	-	(4.323)
Depreciação do imobilizado	(23.191)	(35)	(175)	-	(23.401)
Amortização do intangível	(487)	(160)	(147)	-	(794)
Aluguéis de equipamentos	(5.395)	(546)	(81)	-	(6.022)
Fretes e carretos	(5.186)	(4)	-	-	(5.190)
Acomodação e viagens	(4.848)	(943)	(404)	-	(6.195)
Assessoria jurídica e consultoria	(193)	-	(7.964)	-	(8.157)
Despesa da provisão para devedores duvidosos	-	(3.221)	(1.460)	-	(4.681)
Serviços de terceiros	(2.024)	(415)	(1.692)	-	(4.131)
Outros	(2.112)	(664)	(1.915)	24	(4.667)
Total	(80.238)	(13.811)	(22.002)	24	(116.027)

17 Despesas financeiras líquidas

	2017	2016
Despesas financeiras		
Juros sobre debêntures	(14.343)	(23.625)
Juros com empréstimos	(357)	(1.435)
Juros sobre impostos	(152)	(285)
Despesas bancárias	(62)	(717)
Variação cambial	(6)	(41)
Outras despesas financeiras	(801)	(1.736)
	<u>(15.721)</u>	<u>(27.839)</u>
Receitas financeiras		
Receitas com aplicações financeiras	1.299	1.787
Outras receitas financeiras	571	607
	<u>1.870</u>	<u>2.394</u>

18 Arrendamentos mercantis

a. Arrendamentos mercantis operacionais

Arrendamentos como arrendatário

No final do período de reporte, os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos operacionais não canceláveis serão pagos da seguinte forma:

	Pagamentos mínimos de arrendamento mercantil	
	2017	2016
Menos de um ano	2.381	3.014
Entre um e cinco anos	4.355	4.210
Total	<u>6.736</u>	<u>7.224</u>

A Tópico arrenda andares em prédio comercial e armazém no qual se localiza sua fábrica e filiais, sob arrendamentos operacionais. Esses arrendamentos normalmente duram de um a três anos, com opção de renovação do arrendamento após este período. Os pagamentos de arrendamento são reajustados a cada final de contrato, de acordo com os aluguéis de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em um índice de preço local.

Os arrendamentos do armazém onde se localiza sua fábrica foi registrado há muitos anos como arrendamento combinado de terreno e edificações. Como a escritura do terreno não é transferida, a Tópico determinou que o arrendamento do terreno é operacional. O aluguel pago ao arrendador da edificação é ajustado de acordo com os preços de mercado, em intervalos regulares, e a Tópico não participa no valor residual da edificação; foi determinado que, basicamente, todos os riscos e benefícios da edificação são do arrendador. Assim, a Tópico determinou que os arrendamentos são arrendamentos operacionais.

19 Imposto de renda e contribuição social

Os cálculos de imposto de renda e contribuição social adotados nos exercícios de 2017 e 2016 foram efetuados considerando o regime de tributação do Lucro Real:

Reconciliação da taxa efetiva

Reconciliação da taxa efetiva do imposto	2017	2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	15.308	(16.518)
Aliquota oficial de imposto %	(34%)	(34%)
Imposto de renda e contribuição social calculado pela alíquota oficial	(5.205)	5.616
Diferenças permanentes		
Despesas não dedutíveis	(232)	(956)
Perdas de inventário indedutíveis	100	(1.507)
Outros	(416)	(87)
	<u>(5.753)</u>	<u>3.066</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	(24)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5.753)	3.090
	<u>(5.753)</u>	<u>3.066</u>
Aliquota efetiva	(37,58%)	(18,56%)

20 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

As operações com instrumentos financeiros estão integralmente reconhecidas na contabilidade e restritas ao caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, partes relacionadas, outros créditos, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar, salários e férias a pagar, impostos e contribuições a recolher.

A Tópico não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. A Tópico efetuou a avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, a interpretação dos dados de mercado e a seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e estimativas para se calcular o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente.

As atividades da Tópico o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros), conforme descrito a seguir:

a. Risco de crédito

Esse risco é proveniente da possibilidade da Tópico não receber os valores decorrentes das prestações de serviços e vendas de produtos que de forma geral não tem garantias ou de créditos detidos junto a instituições financeiras. Para minimizar esse risco, a Administração procura receber valores antecipados. As perdas estimadas com esses clientes são integralmente provisionadas.

Exposição ao risco de crédito

	2017	2016
Vencimentos dos recebíveis		
Saldos vencidos		
De 1 a 30 dias	1.112	1.736
De 31 a 60 dias	406	682
De 61 a 90 dias	182	399
De 91 a 180 dias	170	700
De 181 a 360 dias	355	1.558
Acima de 361 dias	10.315	9.642
Total vencidos	12.540	14.717
Total a vencer	13.342	20.651
Total recebíveis	25.882	35.368
Provisão para devedores duvidosos	(10.670)	(11.200)
Total	15.212	24.168

Para efeito de risco de crédito, a Tópico entende que, de acordo com os históricos do mercado, a provisão para credores duvidosos para valores vencidos acima de 180 dias, seja o suficiente para cobrir possíveis perdas no futuro. A porcentagem coberta por este tipo de provisão representou a cobertura de 41,2% do saldo bruto de contas a receber (31,7% em 31 de dezembro de 2016).

b. Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. A Tópico, em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, mantém flexibilidade na captação recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias.

A Administração monitora o nível de liquidez da Tópico e de suas controladas, considerando o fluxo de caixa esperado e, caixa e equivalentes de caixa. Além disso, a política de gestão de liquidez da Tópico e de suas controladas envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções e a manutenção de planos de financiamento de dívida.

A seguir, estão as maturidades contratuais de passivos financeiros e excluindo o impacto de acordos de negociação de moedas pela posição líquida.

	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	6 meses ou menos	6 a 12 meses	1 a 2 anos	2 a 5 anos
Passivos financeiros não derivativos						
Empréstimos e financiamentos (*)	87.321	87.231	10.825	8.667	17.335	50.494
Fornecedores	3.448	3.448	3.448	-	-	-
	90.769	90.769	14.273	8.667	17.335	50.494

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Tópico e de suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

c. Risco de taxas de juros

A Tópico está exposto às variações nas taxas de juros, que são aplicadas aos seus empréstimos e financiamentos. Para minimizar possíveis impactos advindos dessas oscilações, a Tópico adota a política de diversificação, alternando a contratação de suas dívidas.

A Tópico está exposto, principalmente, às variações nas taxas de juros CDI.

Na data das demonstrações financeiras, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros da Tópico na data das demonstrações financeiras era:

Perfil dos instrumentos financeiros	2017	2016
Instrumentos de taxa variável		
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (nota 4)	<u>17.214</u>	<u>11.308</u>
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos em moeda nacional (nota 10)	(87.321)	(124.912)
Exposição de taxa variável (fluxo de caixa líquido)	<u>(70.107)</u>	<u>(113.604)</u>
Perfil dos instrumentos financeiros	2017	2016
	CDI	CDI
Aumento da taxa de juros considerado na análise de sensibilidade	1,0%	1,0%
Sensibilidade do fluxo de caixa (líquido)	Resultado	Patrimônio
Efeito das variações sobre o fluxo de caixa líquido	<u>(701)</u>	<u>(701)</u>
Aumento / (Redução)	<u>(701)</u>	<u>(701)</u>

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

A análise de sensibilidade levou em consideração os empréstimos e financiamentos que são atualizados pelos índices CDI.

Um aumento de 1% (ou 100 pontos básicos) nas taxas de juros anuais CDI na data das demonstrações financeiras teria produzido os efeitos no resultado do exercício e no patrimônio líquido de acordo com os montantes demonstrados acima. A análise considera que todas as outras variáveis são mantidas constantes.

Uma redução de 1% (ou 100 pontos básicos) nas taxas de juros anuais CDI teria produzido efeitos inversos.

Classificação dos instrumentos financeiros

	2017	2016
Ativos mensurados pelo custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	17.592	11.404
Contas a receber de clientes (nota 5)	15.212	24.168
Outras contas a receber	2.104	414
	34.908	35.986
Passivos mensurados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos (nota 10)	87.321	124.912
Fornecedores (nota 11)	3.448	9.905
	90.769	134.817

Hierarquia dos instrumentos financeiros

As tabelas abaixo apresentam as técnicas de valorização utilizadas na mensuração dos valores justos e sua hierarquia:

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos mensurados pelo custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	17.592	17.592	11.404	11.404
Contas a receber de clientes	15.212	15.212	24.168	24.168
Outras contas a receber	2.104	2.104	414	414
Passivos mensurados pelo custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	87.321	87.321	124.912	124.912
Fornecedores	3.448	3.448	9.905	9.905

- **Nível 1** - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços
- **Nível 2** - Outros, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta ou indiretamente.
- **Nível 3** - Avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos.

21 Partes relacionadas

a. Transações entre partes relacionadas

	2017	2016
Outras contas a receber:		
Solaris (i)	64	125
Superveniências (ii)	3.931	1.370
	3.995	1.495
Total de ativos com partes relacionadas	3.995	1.495
Fornecedores e outras contas a pagar - (nota 11)		
Solaris (i)	97	261
RV Consultoria (ii)	-	6.405
	97	6.666
Total de passivos com partes relacionadas	97	6.666
Resultado	2017	2016
Receita operacional		
Solaris (i)	105	103

Tópico Locação de Galpões e Equipamentos para Indústria S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016

Resultado	2017	2016
	105	103
Custos dos produtos vendidos e serviços prestados/ despesas		
Solaris (i)	(2.064)	(2.969)
RV Consultoria (ii)	<u>(604)</u>	<u>(6.405)</u>
	<u>(2.668)</u>	<u>(9.374)</u>
Total do resultado com partes relacionadas	<u><u>(2.562)</u></u>	<u><u>(9.271)</u></u>

- (i) A Tópico possui relacionamento comercial com a coligada Solaris, pois são controladas pelo mesmo controlador, para utilizar plataformas da coligada, os quais são locados pela Tópico.
- (ii) Por conta da cláusula 7.1 e 7.13 do Acordo de Acionista celebrado entre a SCG e os vendedores da Tópico, foi acordado que a SCG concorda que os recursos líquidos recebidos ou pagos pela Tópico relacionados com superveniências ativas ou perdas indenizáveis decorrentes de atos ou fatos cujo fato gerador tenha ocorrido antes da data de fechamento serão revertidos em benefício dos vendedores ou indenização para ser paga a Tópico por seus vendedores. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia totaliza um montante de R\$ 3.931 referente a contingências trabalhistas provisionadas e parte deste montante será ressarcidas à Tópico na medida em que houver a conclusão dos referidos processos.

A Tópico considera que seus diretores estatutários compõem o pessoal-chave da administração, os quais receberam os seguintes benefícios de curto prazo:

	2017	2016
Benefícios de curto-prazo (a)	<u>2.629</u>	<u>1.116</u>
	<u><u>2.629</u></u>	<u><u>1.116</u></u>

- (a) São compostos por ordenados, pró-labore, salários e contribuições para previdência social.

22 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2017, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta de seguinte forma:

Cobertura	Vencimento	Valor da cobertura
Responsabilidade Civil	21/02/2018	8.075
Frota*	19/08/2018	247
Responsabilidade Civil de Administradores e Diretores (D&O)	14/04/2018	15.000
Incêndio, raio, explosão, vendaval e danos elétricos	14/04/2018	2.619

- (*) A Tópico possui uma apólice para cada veículo, sendo que esta cobre 100% do valor do veículo e outros riscos.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

* * *

Sebastiao Fernando da Costa Furquim
Presidente

Felipe Fonseca Pereira
Diretor

Paulo Souza de Oliveira Junior
CRC 1SP-253.903/O-2