

NISKIER

CONSTRUTORA

LTDA

PRIMEIRO ADITAMENTO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ÍNDICE

NISKIER – CONSTRUTORA LTDA

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ADITIVO #1

INDICE

1 – MENSAGEM DA DIRETORIA – EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

2 – DEMONSTRATIVOS

ANEXO 1 – RESUMO GERAL DE ENDIVIDAMENTO E DE GERAÇÃO DE RECURSOS

ANEXO 1-A – NOVOS PROJETOS

ANEXO 1-B – RESÍDUOS DE PROJETOS ANTERIORES

ANEXO 1-C – DESPESAS E COMPROMISSOS FIXOS

APÊNDICE : NOVOS PROJETOS – FOTOS

- | | |
|--------------------|------------------------|
| 1 – VILA ISABEL | OBRA POR INCORPORAÇÃO |
| 2 – SENADOR DANTAS | OBRA POR INCORPORAÇÃO |
| 3 – AV. ATLANTICA | OBRA POR ADMINISTRAÇÃO |

NISKIER CONSTRUTORA LTDA

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL –ADITIVO # 1 – PERÍODO DE 01-JUL-2018 A 30-JUN-2020

MENSAGEM DA DIRETORIA AOS SÓCIOS, FINANCIADORES, FORNECEDORES,

FUNCIONÁRIOS E GOVERNO

A Niskier Construtora Ltda, vem apresentar o Aditivo # 1 ao seu Plano Proposto de Recuperação, Processo # 0434093-57.2016.8, publicado em 28-setembro-2017.

A Niskier tem 38 anos de atuação contínua em seu mercado, predominantemente no Estado do Rio de Janeiro, é detentora de um prêmio ADEMI e também certificada pelo ISO 9002 – até a data de hoje.

Durante essas quase quatro décadas de existência, nossa empresa adquiriu, no mercado, créditos junto aos principais parceiros e fornecedores o que lhe confere força para projetar, prospectar e empreender novos negócios, o que lhe permitirá solucionar suas pendências trazidas pela grave crise econômica.

Em face da grave crise econômica que tem assolado o país, desde meados de 2014, viu-se obrigada a recorrer à Lei 11.101 de 2005 , para recuperar-se mercadológica e financeiramente, a fim de cumprir sua função social de gerar empregos, renda em geral e tributos.

No seio da construção civil existe um forte sentimento de recuperação desde janeiro de 2018, motivado pela alta demanda existente, aumento do percentual financiado pela CEF, e à queda das taxas de juros.

Os meios iniciais para nossa recapitalização incluem :

-saldos de projetos anteriores, de aproximadamente R\$3.400.000, conforme anexo 1-B, assim composto :

-1 apt em estoque, em processo de venda, apt. 1304 do Edifício West Village, em Icaraí-Niterói, avaliado em R\$ 1.350.000

- 3 salas em construção no Edif. Dom Offices, em processo de vendas, avaliadas em R\$ 1.000.000

- 10% de sua participação na carteira de recebíveis da SPE Magallon, estimados em R\$ 1.000.000

- saldo bancário estimado disponível em 30-jun-18de R\$ 50.000

- linha de crédito com o Sócio Henrique Glasman, para suportar a continuidade da estrutura administrativa e comercial, com despesas mensais atuais em cerca de R\$ 40.000 .

- além dos R\$ 3.400.000 acima indicados, sua principal dívida com a CEF-Financiadora do Projeto Residencial “Seleto Residences”, em Icaraí-Niterói, está plenamente garantida, conforme abaixo :

- valor venal dos 6 apartamentos em garantia da dívida: R\$ 16.500.000 brutos (R\$ 15.522.000 líquidos de impostos) , com valor médio de R\$ 2.750.000 por unidade, conforme média de 3 avaliações, sendo a última de outubro-2017.

- dívida protocolada pela CEF, em 24-mar-2017, em sua carta de cobrança anexada no processo de recuperação , de R\$ 15.057.000, cujo valor atualizado até junho-2018, pela taxa de juros contratual e correção das cadernetas de poupança é de aproximadamente R\$ 17.000.000. Desse montante, propomos pagar 60%, o que corresponde a aproximadamente R\$ 10.200.000.

- com a sobra prevista de R\$ 5.322.000 e, **com os resultados financeiros dos novos projetos**, liquidaremos o crédito do Sr. Richard Sippli, ex proprietário do terreno onde foi edificado o Edifício “Seleto Residences”, em Icaraí-Niterói, e dos demais credores.

Os meios iniciais para nossa recapitalização:

- **novos projetos em andamento**, que somam um retorno de lucro líquido de aproximadamente R\$ 66.639.000, assim composto: (veja anexo 1-A)

- projeto de incorporação de prédio residencial em Vila Isabel, estimado em R\$ 8.766.000, com início estimado para agosto-2018

- projeto de “retrofit” e incorporação de dois prédios no centro-RJ, estimado em R\$ 55.141.000, com início previsto para novembro-2018

- projeto de administração de obra de terceiros - Av. Atlânticas, estimado em R\$ 2.732.000, com início estimado para dezembro-2018

Assim sendo, expressamos nossa confiança, certos de que com o apoio da Justiça e dos financiadores, fornecedores, empregados e com parcelamento de tributos, teremos sucesso nesse projeto de Recuperação Judicial.

Rio de Janeiro, 14 de Junho de 2018

Henrique Glasman – Sócio Administrador









NISKIER
C O N S T R U T O R A

PLANO DE RECUPERAÇÃO PROPOSTO EM JUNHO-2018-SUMÁRIO
PERÍODO DE 01-JUL-2018 A 30-JUN-2020 ANEXO 01
RESUMO DO ENDIVIDAMENTO-APORTES E RECURSOS PARA AMORTIZAÇÕES
(LUCROS OPERACIONAIS E VENDA DE ATIVOS)

	2018	2019	2019	2020	TOTAIS	Referencia
	Jul a Dez	Jan a Jun	Jul a Dez	Jan a Jun		
FINANCIAMENTOS DE NOVOS PROJETOS						
Financo das Despesas Correntes-Capital Próprio e Associados	670	1.211	1.043	1.068	3.992	Anexo 1-C
Financo dos Custos de Construção-Vila Isabel-Bancos	1.800	1.800	3.600	1.800	9000	Anexo 1-A
Financo dos Custos de Construção- Sen. Dantas 80/84-Associados	8.000	8.000	16.000	8.000	40000	Anexo 1-A
Total de Financiamentos para Novos Projetos	10470	11011	20643	10868	52.992	
FINANCIAMENTOS DE PROJETOS ANTERIORES (SALDOS)						
Financo dos Custos de Const.-Seleto Residences-CEF(R\$ 17.000 atualiz * 60%)					10.200	Anexo 1-B
Financo da Aquis. Terreno-Seleto Residen-R.Sippli (R\$ 990 no Edital * 60%)					594	Anexo 1-B
Financo da Aquis. Terreno-Seleto Residen-R.Sippli (8.000 Contab * 60%)-594					4.206	Anexo 1-B
Empréstimo de Cap. Giro-Fernando Durães (R\$ 1.335 * 60%)					801	sem anexo
Financo da Aquis. do Terreno- ES 17- Claudio Ricci (R\$ 690 * 60%)					414	sem anexo
Empréstimo para Capital de Giro-Bco Safra (R\$ 1.695 * 60%)					1.017	Edital
Total de Financiamentos de Projetos Anteriores (saldos)					17.232	
OUTRAS DÍVIDAS E CRÉDITOS DE TERCEIROS, CONFORME EDITAL, PUBLICADO EM 28-SET-2017						
Créditos Trabalhistas (Integrais)					702	Edital
Bancos e Outros Credores, sem Garantia Real (R\$ 1.094 * 60%)					656	Edital
Tributos Federais-em negociação de parcelamento					935	Edital
Fornecedores Micro e de Pequeno Porte (integrais)					37	Edital
Total de Outras Dívidas e Créd de Terceiros, conf. Edital					2.330	
Total Geral de Financiamentos (R\$ 52.992 + 17.232 + 2.330)					72.554	
GERAÇÃO BRUTA de CAIXA PARA AMORTIZAR FINANC DE NOVOS PROJETOS(de R\$ 52.992 e Outras Dívidas de R\$ 2.330)						
Projeto Vila Isabel, exceto o Custo de Construção					17.766	Anexo 1-A
Terreno Vila Isabel-exceto custo de aquisição					1.500	Anexo 1-A

NOVOS PROJETOS - GERAÇÃO LÍQUIDA D CAIXA - ANEXO 01-A (Em R\$ 1.000,00)

Receita Bruta, Custos, Resultado Líquido	AV ATLAN	V. ISABEL	CACHAM	S. DANTAS	TOTAL		
Taxa de Adm ou Serviços de Engenharia	3.000	3.600	0	8.000	14.600		
Vendas Brutas de Unidades	0	18.050	0	150.000	168050		
Custo de Construção das Unidades	0	-9.000	0	-40.000	-49.000		
Custo de Aquisição - Terreno	0	-1.500	0	-45.000	-46.500		
Comissão s/ Vendas Brutas de 3,5%	0	-632	0	-5.250	-5882		
Publicidade e Outras Desp com Obras, de 2,0%	0	-361	0	-3.000	-3361		
(=) Resultado Bruto do Projeto	3.000	10.157	0	64.750	77.907		
Pis, Cofins, IR e Csll s/ Serviços, de 8,93%	-268	-321	0	-714	-1303		
Pis, Cofins, IR e Csll s/ Venda de Unidades, de 5,93%	0	-1.070	0	-8.895	-9965		
(=) Resultado Líquido do Projeto	2.732	8.766	0	55.141	66.639		
Projeto Av Atlantica-Administração							
Projeto Vila Isabel-Incorporação							
Projeto Senador Dantas-Incorporação							
Geração Líquida de Caixa							
Rio de Janeiro, 14 de Junho de 2018							
Henrique Glasman - Sócio Administrador							

Título	O.CRUZ	D.OFFICES	MAGALL.	TOTAIS
ANEXO #	não há	não há	não há	

Henrique Glasman - Sócio Administrador



PLANO DE RECUPERAÇÃO PROPOSTO EM JUNHO-2018 - ANEXO I-C
DESPESAS E COMPROMISSOS FIXOS-ANEXO 01-C - (Em R\$ 1.000,00)

	2018	2019	2019	2020		TOTALS
	Jul a Dez	Jan a Jun	Jul a Dez	Jan a Jun		
Remunerações de Pessoal- Salários	72	96	96	100		364
Remunerações de Pessoal-13o Salário , Férias, Encargos	20	25	25	26		96
Encargos Previdenciários de 34%	26	33	33	34		126
Benefícios Trabalhistas (VT e VR)	60	60	58	60		238
Acordos Judiciais Trabalhistas	50	156	0	0		206
Remunerações de Prestadores de Serviços, Inss	75	105	105	115		400
Remunerações de Dirigentes	120	360	360	380		1.220
Retenções de Tributos a Recolher	48	20	20	20		108
Parcelamento de Impostos	12	16	16	16		60
Despesas com Ocupação	30	30	30	32		122
Despesas com Comunicação	18	24	24	25		91
Despesas com Transporte e Viagem	8	12	12	13		45
Despesas Miúdas de Caixa Pequena e Papelaria	12	18	18	19		67
Investimentos - ES 17	4	150	150	155		459
Outros Gastos	11	12	12	13		48
Manutenção de Terrenos e Obras Encerradas	10	10	0	0		20
Honorários de Advog - Recuperação Judicial	60	60	60	60		240
Publicações - Recuperação Judicial	10	0	0	0		10
Cartórios - Recuperação Judicial	24	24	24	0		72
TOTAIS	670	1.211	1.043	1.068		3.992
Rio de Janeiro, 14 de Junho de 2018						
Henrique Glasman-Sócio Administrador						

Niskier Construtora Ltda
DEMONSTRATIVO DE PARCELAS A PAGAR - Contrato 526.316 - CEF
Dados Disponíveis : Carta de Cobrança e Planilha de Controle do Contrato

data	histórico	CEF-Cobrança		CEF-Planilhas		Variação		Notas
		Parcelas	R\$	Parcelas	R\$	Parcelas	R\$	
25/dez/16	Saldo Devedor conf. Planilha, FL 36	12	8.091.687	12	8.093.994	0	-2.307	
24/mar/17	Parcelas em Atraso, conf. Carta, FL 15	17	5.536.307	9	5.536.307	8	0	
Sub-total		29	13.627.994	21	13.630.301	8	-2.307	
							0	
							0	
	Encargos Financeiros	0	1.429.006	0	0	0	1.429.006	
	Saldo Finais	29	15.057.000	21	13.630.301	8	1.426.699	
	Valor Médio da Parcela		519.207		649.062			a)

Rio de Janeiro, 19 de Abril de 2018
Plácido B. Pimentel Filho - Contador, CRC-RJ 021.538/O-9

Nota a) é matéria questionável a falha na Carta de Cobrança da CEF, indicando 29 parcelas em aberto, as invés de 21 ??
Se for questionável, o valor correspondente às 8 parcelas seria de R\$ 5.192.496. (8 parcelas * \$ 649.062)
Pela posição da Carta de Cobrança, o valor médio da parcela seria de R\$ 519.207. (R\$ 15.057.000/29)

OBS : dentro das 29 parcelas em aberto conforme a Carta de Cobrança da CEF, há 3 que já foram amortizadas. Falta esclarecer a diferença de 5 parcelas. (variação total de 8 parcelas)

Niskier Construtora Ltda (Em Recuperação Judicial)

Conciliação entre Planilha de Controle do Contrato e Posição Final para Cobrança da Dívida-Carta à 3a V.R.J de 24-mar-201;

Dados Finais da FL 36 da Planilha e Resumo Geral na FL 21 dos Autos e Carta de Cobrança na FL 15 dos Autos

Discrepâncias							
Referencia	Cobrança CEF			Excesso Dias Juros	Enc.Finan Decorrent	Valores devidos NISKIER	Varição
A-Liberações - Amortizações							
FL 21 - Total	8.091.686			0	0	8.091.686	0
B-Encargos Financ. s/ Parcelas							
Não Pagas							
FL 21 - Juros de Mora	785.991			0	0	785.991	0
FL 21 - Juros Remuneratórios	6.179.323			-4.275.838	-447.205	1.456.280	-4.723.043
FL 21 - Resumo dos Encargos	6.965.314			- 4.275.838	-447.205	2.242.271	-4.723.043
(A+B)Total Geral	15.057.000			-4.275.838	-447.205	10.333.957	-4.723.043

Total das Discrepâncias : R\$ 4.723.043, assim composto :

Excesso de Dias de Juros, de R\$ 4.275.838 e Encargos Financeiros Decorrentes, de R\$ 447.205, cobradas, porém não baixadas no Extrato.

Rio de Janeiro, 15 de Março de 2018

Plácido B. Pimentel Filho - Contador CRC-RJ 021.538/O-9

Niskier Construtora Ltda (Em Recuperação Judicial)
Análise do Passivo de Financiamento com a CEF, de 2013 a 2016 - Contrato # 526.316
Encargos sobre Parcelas não Liquidadas de : Juros de Mora e Juros Moratórios - (Fl. 21 dos Autos)-ANEXO I A

JUROS DE MORA - Sem Centavos

PG dos Autos	Vencido	Vlr Líquido Inicial	C.Monet. R\$	C.Monet %	Sub Total	J.Morat (1% mês)	J.Remunr (0,7917 am)	Multa 2% s/Sub-Tot	Valor a Pagar
34	25/07/2015	118.265	3.506	0,029645	121.771	20.821	16.498	2.435	161.525
34	25/08/2015	126.170	3.441	0,027273	129.611	20.822	16.452	2.592	169.477
34	25/09/2015	120.553	3.057	0,025358	123.610	18.581	14.640	2.472	159.303
34	25/10/2015	121.233	2.836	0,023393	124.069	17.409	13.649	2.481	157.608
35	25/02/2016	113.539	1.886	0,016611	115.425	11.464	8.880	2.309	138.078
Totais		599.760	14.726		614.486	89.097	70.119	12.289	785.991

JUROS REMUNERATÓRIOS-Sem Centavos

PG dos Autos	Vencido	Vlr Líquido Inicial	C.Monet. R\$	C.Monet %	Sub Total	J.Morat (1% mês)	J.Remunr (0,7917 am)	Multa 2% s/Sub-Tot	Valor a Pagar
35	25/03/2016	626.883	9.804	1,5639	636.687	57.084	43.818	12.734	750.323
Anexo	25/04/2016	92.880	1.248	1,3437	94.128	7530	5.962	1.883	109.503
Anexo	25/05/2016	88.970	1.078	1,2116	90.048	6.303	4.990	1.801	103.142
Anexo	25/06/2016	85.061	899	1,0569	85.960	5.158	4.083	1.719	96.920
Anexo	25/07/2016	81.180	691	0,8512	81.871	4.093	3.241	1.637	90.842
Anexo	25/08/2016	77.253	532	0,6886	77.785	3.111	2.463	1.556	84.915
Anexo	25/09/2016	73.379	317	0,4320	73.696	2.211	1.750	1.474	79.131
Anexo	25/10/2016	69.418	191	0,2751	69.609	1.392	1.107	1.392	73.500
Anexo	25/11/2016	65.445	75	0,1146	65.520	655	519	1.310	68.004
Totais		1.260.469	14.835		1.275.304	87.537	67.933	25.506	1.456.280

Total Geral Recalcula	1.860.229	29.561	1.889.790	176.634	138.052	37.795	2.242.271
Total Geral Anterior	6.136.067	61.416	6.197.483	364.312	279.569	123.950	6.965.314
Varição	-4.275.838	-31.855	-4.307.693	-187.678	-141.517	-86.155	-4.723.043

(Anexo I)

Obs : Redução de Outros Encargos Financeiros, de R\$ 447.205 (Anexo I), é igual a :

R\$ 4.723.043-4.275.838)

Rito de Janeiro, 26 de Fevereiro de 2018
Plácido Balbino Pimentel Filho
Contador CRC-RJ 021.538/O-9

Niskier Construtora Ltda (Em Recuperação Judicial)
Análise do Passivo de Financiamento com a CEF, de 2013 a 2016 - Contrato # 526.316
Encargos sobre Parcelas não Liquidadas de : Juros de Mora e Juros Moratórios - (FL 21 dos Autos)-ANEXO I A

JUROS DE MORA - Sem Centavos									
PG dos Autos	Vencimento	Vlr Líquido Inicial	C.Monet. R\$	C.Monet %	Sub Total	J.Morat (1% mês)	J.Remunr (0,7917 am)	Multa 2% s/Sub-Tot	Valor a Pagar
34	25/07/2015	118.265	3.506	0,0296453	121.771	20.821	16.498	2.435	161.525
34	25/08/2015	126.170	3.441	0,0272727	129.611	20.822	16.452	2.592	169.477
34	25/09/2015	120.553	3.057	0,0253581	123.610	18.581	14.640	2.472	159.303
34	25/10/2015	121.233	2.836	0,023393	124.069	17.409	13.649	2.481	157.608
35	25/02/2016	113.539	1.886	0,016611	115.425	11.464	8.880	2.309	138.078
Totais		599.760	14.726		614.486	89.097	70.119	12.289	785.991

JUROS REMUNERATÓRIOS-Sem Centavos									
PG dos Autos	Vencimento	Vlr Líquido Inicial	C.Monet. R\$	C.Monet %	Sub Total	J.Morat (1% mês)	J.Remunr (0,7917 am)	Multa 2% s/Sub-Tot	Valor a Pagar
35	25/03/2016	626.883	9.804	1,5639	636.687	57.084	43.818	12.734	750.323
Anexo	25/04/2016	92.880	1.248	1,3437	94.128	7530	5.962	1.883	109.503
Anexo	25/05/2016	88.970	1.078	1,2116	90.048	6.303	4.990	1.801	103.142
Anexo	25/06/2016	85.061	899	1,0569	85.960	5.158	4.083	1.719	96.920
Anexo	25/07/2016	81.180	691	0,8512	81.871	4.093	3.241	1.637	90.842
Anexo	25/08/2016	77.253	532	0,6886	77.785	3.111	2.463	1.556	84.915
Anexo	25/09/2016	73.379	317	0,4320	73.696	2.211	1.750	1.474	79.131
Anexo	25/10/2016	69.418	191	0,2751	69.609	1.392	1.107	1.392	73.500
Anexo	25/11/2016	65.445	75	0,1146	65.520	655	519	1.310	68.004
Totais		1.260.469	14.835		1.275.304	87.537	67.933	25.506	1.456.280
Total Geral Recalculado		1.860.229	29.561		1.889.790	176.634	138.052	37.795	2.242.271
Total Geral Anterior		6.136.067	61.416		6.197.483	364.312	279.569	123.950	6.965.314
Variação		-4.275.838	-31.855	0	-4.307.693	-187.678	-141.517	-86.155	-4.723.043

(Anexo I)

Obs : Redução de Outros Encargos Financeiros, de R\$ 447.205 (Anexo I), é igual a :
R\$ 4.723.043-4.275.838)

Rio de Janeiro, 26 de Fevereiro de 2018

Plácido Balbino Pimentel Filho
Contador CRC-RJ 021.538/O-9