

## 1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, resultante da fusão das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário, iniciou suas operações no mês de abril de 2007.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil. A Orientação OCPC 04 trata do reconhecimento das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 3.2.

Em 12 de agosto de 2014, o IASB emitiu a revisão da norma “IAS 27 - Demonstrações financeiras consolidadas e separadas” que passou a permitir o método de equivalência patrimonial na contabilização dos investimentos em coligadas, controladas e controladas em conjunto em suas demonstrações contábeis. Com a revisão do IAS 27 as práticas contábeis adotadas no Brasil se tornaram praticamente idênticas com relação ao IFRS.

#### **IFRS 15 - Receita de contratos com clientes**

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios atuais.

#### **2.2. Base de apresentação e consolidação**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2014.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3) - Demonstrações consolidadas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2015.

### **3. Principais práticas contábeis adotadas**

#### **3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

A preparação das demonstrações contábeis requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

##### **Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

##### **Contingências**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas, e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

---

### **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

### **3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras**

#### **(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário, às entidades de incorporação imobiliária para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 30 (R1) - Receitas, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

#### **(ii) Despesas comerciais**

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

#### **(iii) Prestação de serviços e demais atividades**

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

### **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia não possuía aplicação com vencimento superior a 90 dias.

### **3.4. Contas a receber de clientes**

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos por valor considerado suficiente pela Administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

### **3.5. Imóveis a comercializar**

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

### **3.6. Investimentos**

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o pronunciamento técnico CPC 18 (R2) - IAS 28 - Investimento em coligada e controlada. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

### **3.7. Imobilizado**

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

### **3.8. Intangível**

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

### **3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

---



Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

### **3.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures (não conversíveis)**

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

### **3.11. Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

### **3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

### **3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

### **3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **3.15. Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua a orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

### **3.16. Instrumentos financeiros**

#### **Ativos financeiros**

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

---

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

**(i) Ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do período.

**(ii) Investimentos mantidos até o vencimento**

São os ativos financeiros que correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do período, com base na taxa de juros efetiva.

**(iii) Empréstimos e recebíveis**

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

**(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”**

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
  - A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.
-

### **Passivos financeiros**

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis: após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos;
- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

### **Instrumentos financeiros - apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### **Valor justo de instrumentos financeiros**

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

### **Derivativos**

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do período; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

## **3.17. Tributação**

### **Impostos e contribuições correntes**

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Determinados empreendimentos de controladas e coligadas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A maioria das controladas e coligadas da Companhia adotou a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e Cofins, conforme Lei nº 12.844/13.

### **Impostos e contribuições diferidos**

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 16). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### **3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para Participação dos Lucros e Resultados (PLR), apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas.

### **3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia possuía operações que influenciavam o cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação era diferente do valor do lucro básico por ação no período findo em 31 de dezembro de 2013 conforme mencionado na Nota 32. Em 31 de dezembro de 2014 o lucro básico é igual ao lucro diluído.

### **3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa.

### **3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações contábeis da controladora, e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas.

## **4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas**

### **4.1 Novos Pronunciamentos do IFRS, emissões, alterações e interpretações emitidas pelo IASB aplicável às demonstrações contábeis**

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB e possuem adoção inicial em 01 de janeiro de 2014:

- **IAS 32** - Compensação de ativos financeiros e passivos financeiros: em dezembro de 2011, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 32. A alteração desta norma aborda aspectos relacionados à compensação de ativos e passivos financeiros. Esta norma é efetiva desde 01 de janeiro de 2014;
  - **IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27** - "Entidades de Investimento", em outubro de 2012, o IASB emitiu uma revisão das normas IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27, as quais definem entidade de investimento e introduzem uma exceção para consolidação de controladas por entidade de investimentos, estabelecendo o tratamento contábil nestes casos. As alterações destas normas são efetivas para períodos anuais iniciando desde 01 de janeiro de 2014;
  - **IFRIC 21** - "Impostos", em maio de 2013, o IASB emitiu a interpretação IFRIC 21. Esta interpretação aborda aspectos relacionados ao reconhecimento de um passivo de impostos quando esse tiver origem em requerimento do IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Esta interpretação de norma é efetiva para períodos anuais desde 01 de janeiro de 2014;
  - **IAS 36** - "Redução ao Valor Recuperável de Ativos", em maio de 2013, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 36. A alteração desta norma
-



requer a divulgação das taxas de desconto que foram utilizadas na avaliação atual e anterior do valor recuperável dos ativos, se o montante recuperável do ativo deteriorado for baseado em uma técnica de avaliação a valor presente baseada no valor justo menos o custo da baixa. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando desde 01 de janeiro de 2014;

- **IAS 39** - "Mudanças em Derivativos e Continuidade da Contabilidade de Hedge", em junho de 2013, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 39. A alteração desta norma tem o objetivo de esclarecer quando uma entidade é requerida a descontinuar um instrumento de hedge, em situações em que este instrumento expirar, for vendido, terminado ou exercido. Esta norma é efetiva para períodos anuais desde 01 de janeiro de 2014;
- **IAS 19** - "Benefícios a empregados", em novembro de 2013, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 19. A Alteração desta norma tem o objetivo de estabelecer aspectos relacionados ao reconhecimento das contribuições de empregados ou terceiros e seus impactos no custo do serviço e períodos de serviços. Esta norma é efetiva para períodos anuais desde 01 de julho de 2014;
- **IAS 27** - "Demonstrações separadas", em 12 de agosto de 2014, o IASB emitiu revisão da norma IAS 27, permitirá o método de equivalência patrimonial para contabilizar os investimentos em subsidiárias, joint ventures e associadas em suas demonstrações contábeis separadas. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016 nas IFRS e para as práticas contábeis adotadas no Brasil já é aceito a partir de 31 de dezembro de 2014, conforme aprovação do Conselho Federal de Contabilidade e adoção antecipada das IFRS.

A Companhia analisou a revisão dos pronunciamentos relacionados acima já convertido e atualizado no CPC e não identificou impactos para divulgações destas demonstrações contábeis, com exceção da alteração da IAS 27 - Demonstrações Separadas.

#### **4.2 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor**

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não foram editadas pelo CPC:

- **IAS 1** - "Apresentação das demonstrações financeiras" - em 18 de dezembro de 2014, o IASB publicou "Iniciativa de Divulgação" (Alterações ao IAS 1). As alterações visam esclarecer o IAS 1 e direcionar os impedimentos percebidos sobre o julgamento para a preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016, com aplicação antecipadas permitida;
- **IFRS 9** - Instrumentos financeiros - em julho de 2014, o IASB emitiu versão final da norma IFRS 9, a qual tem o objetivo de substituir a

norma IAS 39 - Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração. Estas alterações endereçam algumas questões sobre a aplicação da norma e introduzem o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida. Adicionalmente, o IASB incluiu na norma IFRS 9 requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01º de janeiro de 2018;

- **IFRS 11** - “Acordos de compartilhamento”, em maio de 2014, o IASB emitiu uma revisão da norma IFRS 11. A Alteração da norma IFRS 11 aborda critérios relacionados ao tratamento contábil para aquisições de participações em acordos de compartilhamento que constituam um negócio de acordo com os conceitos constantes no IFRS 3. Esta alteração na norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016;
- **IAS 16 e IAS 38** - “Esclarecimentos sobre Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização”, em maio de 2014, o IASB emitiu revisão das normas IAS 16 e IAS 38. Esta revisão tem o objetivo de esclarecer sobre métodos de depreciação e amortização, observando o alinhamento ao conceito de benefícios econômicos futuros esperados pela utilização do ativo durante sua vida útil econômica. Esta alteração na norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01º de janeiro de 2016;
- **IFRS 10 e IAS 28** - em 11 de setembro de 2014, o IASB emitiu revisão das normas IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 - Investimento em Coligada, em Controladas e em Empreendimento Controlado em Conjunto, essas alterações têm como consequência a inconsistência reconhecida entre as exigências da IFRS 10 e aqueles na IAS 28, para lidar com a venda ou a entrada de ativos de um investidor, coligada ou empreendimento controlado em conjunto. A principal consequência das alterações é que o ganho ou perda é reconhecido quando uma transação envolve um negócio (se ele está instalado em uma subsidiária ou não). Um ganho ou perda parcial é reconhecido quando uma transação envolve ativos que não constituam um negócio, mesmo que esses ativos estejam alocados em uma subsidiária. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de julho de 2016.
- **Melhoria anual das IFRS de setembro de 2014** - o IASB emitiu uma revisão das normas IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 e IAS 34. Estas normas são efetivas para os períodos anuais iniciando em/ou após 01º de janeiro de 2016.

A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

---

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Caixa	45	3	59	130
Bancos contas movimento	184	294	20.042	8.756
Aplicações financeiras	50.335	3.190	114.040	126.919
	<b>50.564</b>	<b>3.487</b>	<b>134.141</b>	<b>135.805</b>

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 93,05% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Promitentes compradores de imóveis (a)	1.984	2.247	454.885	621.953
Serviços a receber	6	4.259	1.507	5.628
( - ) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(10.258)	(7.791)
( - ) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(11.323)	(12.795)
<b>Total</b>	<b>1.990</b>	<b>6.506</b>	<b>434.811</b>	<b>606.995</b>
Circulante	1.982	6.506	341.644	542.605
Não circulante	8	-	93.167	64.390

(a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 18) não está refletido integralmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

(b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de 6,57% (5,43% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações contábeis (Nota 18) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2014, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2014
Circulante	355.279
Não circulante	99.606
Contas a receber contábil	<b>454.885</b>
Receita de vendas a apropriar (Nota 18)	144.690
Adiantamento de clientes (Nota 20)	(11.107)
	<b>588.468</b>
Circulante	379.990
Não circulante	208.478

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2014, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	
2016	186.417
2017	15.388
2018	1.920
2019	1.497
2020 em diante	3.256
Total	<b>208.478</b>

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos são informados nas tabelas anteriores, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**7. Créditos diversos**

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Contas a receber pela venda de participações societárias	7.895	7.272	7.895	7.272
Adiantamento a fornecedores	479	962	4.212	8.453
Depósitos judiciais	891	227	5.954	4.951
Outras contas a receber	255	256	3.173	1.571
<b>Total</b>	<b>9.520</b>	<b>8.717</b>	<b>21.234</b>	<b>22.247</b>
Circulante	8.629	8.490	15.280	17.290
Não circulante	891	227	5.954	4.957

**8. Imóveis a comercializar**

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Terrenos para futuras incorporações	1.715	593	230.165	163.431
Imóveis em construção	-	-	144.086	130.193
Imóveis concluídos	3.425	6.475	55.163	63.898
<b>Total</b>	<b>5.140</b>	<b>7.068</b>	<b>429.414</b>	<b>357.522</b>
Circulante	5.140	7.068	318.172	263.538
Não circulante	-	-	111.242	93.984

**9. Partes relacionadas**

**9.1. Saldos de transações com partes relacionadas**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros estão assim apresentados:

**Ativo não circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	377
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	-	3.485
Imoleve Vila Mascote Empr. Imob.	52	-	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	-	1.550	-	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	5.688	-	-	-
Castelmonte Empreend. e Partip.	-	10.757	-	10.757
Calamuchita Empreend. Imob.	1.844	2.019	-	-
Jaçatuba Empreend. Imob.	25	-	25	-
Soc. Incorpor. Residencial Ceilandia	-	1.259	-	1.259
Soc. Incorpor. Residencial Sandri	4.172	2.497	4.172	2.497
F. Caenge Incorpor. e Constr. S/A	26	4.473	26	4.473
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	-	27.714	-	-
Berne Empr. Imob. Ltda.	718	-	718	-
Helmond Empreend. Imob.	-	490	-	-
Astana Empreend. Imob.	-	-	12.531	12.531
Sun Ville Empreend. Imob.	-	-	1.124	1.134
Masb 40 Empreend. Imob.	-	2.327	-	-
Hank II Empreend. Imob.	-	-	-	780
Cancale Empreend. Imob.	1.451	-	-	-
Roermond Empreend. Imob.	845	-	-	-
Salaverry Empreend. Imob.	-	-	7.000	-
Trisul Artemisia Empreend. Imob.	323	-	-	-
Trisul Callistemon Empr. Imob.	3.092	4.784	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	-	5.260	-	-
Trisul Yacon Empreend. Imob.	14.792	-	-	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	15.053	-	-	-
Residenz Empreend. Imob.	-	6	431	216
ATT Empreend. Imob.	-	-	-	40
Retiro Empreend. Imob.	-	15	-	-
<b>Total</b>	<b>48.081</b>	<b>63.151</b>	<b>26.404</b>	<b>37.549</b>

**Passivo circulante**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Ribeirão Golf. Empreend. Imob.	-	13.940	-	-
Naples Empreend. Imob.	3.478	4.976	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	1.508	-	-
Roermond Empreend. Imob.	-	2.434	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	-	-	-	1.550
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	900	901
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	-	-	380	-
ATT Empreend. Imob.	-	-	370	-
Dijon Empreend. Imob.	-	-	130	130
Ag-Plan Empreend. Imob.	-	-	110	-
Hank Empreend. Imob.	-	-	125	-
Donegal Empreend. Imob.	338	-	-	-
Masb 40 Empreend. Imob.	4.647	-	-	-

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Jardim Amaralina Empr. Imob.	12.892	-	-	-
Trisul Amaranthus Empr. Imob.	2.347	-	-	-
Trisul Licania Empreend. Imob.	859	-	-	-
Trentino Empreend. Imob.	795	-	795	-
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	6.625	-	6.625	-
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	6.952	6.952
Helmod Empreend. Imob.	1.641	-	-	-
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	18	-
Cancale Empreend. Imob.	-	1.976	-	-
<b>Total</b>	<b>35.130</b>	<b>24.834</b>	<b>16.405</b>	<b>9.533</b>

## 9.2. Banco Tricury S.A.

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de dezembro de 2014, a Companhia mantinha um montante total aplicado no consolidado de R\$20.294 (R\$28.784 em 31 de dezembro de 2013), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxa média equivalente a 105% do CDI.

## 10. Investimentos

### 10.1. Composição dos investimentos

#### 10.1.1. Controladas diretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta					
	12/2014	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013	2014	2013
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	163.658	230.978	29.248	31.307
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	172.327	252.366	32.049	27.729
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	-	25.286	12.982	10.804	-13
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	760	2.187	2	1.311
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.892	1.807	84	179
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	836	9.243	-498	-494
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	35,00	35.375	68.773	8.096	25.932
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	18	327	-309	-36
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	13.718	37.667	-579	-6.381
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	8.862	23.094	187	-1.342
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	3.272	3.272	-	-341
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.394	1.909	-43	-323
Vivant S. Caetano Empr. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.283	7.854	579	5.318
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	683	653	30	-
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	94	1.438	93	2.507
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.621	9.306	-695	450
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.030	1.340	-226	522
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.850	8.880	-30	1
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	31	85	-638	-459
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.403	2.463	-59	369
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.763	2.835	240	2.199

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	13.702	18.860	8.701	10.581
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	3.454	5.122	-291	-546
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	2.041	12.960	-1.850	7
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	20.549	21.166	5.982	14.529
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.994	13.532	-3	-4
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.640	1	-89	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.394	1	-4	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	1	-1	-
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.412	5.398	14	-5
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.632	40.435	-828	8.677
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.859	5.251	7.608	-3
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3	1	-1	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.690	15	-1.320	10
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.213	2.346	1.115	-1
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.115	5.273	-900	-3
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	14.537	9.931	5.676	2.971
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.508	2	-191	-1
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.989	4.235	755	-1.357
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	0,00	12.871	8.414	6.833	1.158
Trisul Acorus Empreend. Imob. Ltda.	100,00	-	-	22	-	-1	-
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	-	-	3.831	-	0	-

### 10.1.2. Controladas indiretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2014	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013	2014	2013
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	5	2	-25	-14
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	394	542	442	349
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	100,00	100,00	29,00	1.721	2.157	-436	4.179
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	3.002	3.015	-13	-19
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.031	4.069	-38	307
SCP Thabor	50,00	50,00	50,00	0	17	0	-1
ATT Empreend. Imob. Ltda.	33,33	33,33	33,33	990	2.391	-2.782	3.312
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2	9	-7	-14
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	252	267	-16	415
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	471	554	-83	-1
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.006	961	46	2.850
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.342	4.559	-216	669
Astana Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	25.064	25.067	-3	6.404
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.790	3.308	-518	1.000
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	548	2.703	-151	-500
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	21	118	-97	41
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	38	43	-5	-31
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	17.648	41.662	15.445	11.664
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.213	24.845	-594	2.893
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	87	285	-324	639
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.411	6.451	-40	-203
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	16.443	26.685	548	-1.382
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.658	12.800	268	1.240
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	48.175	55.395	206	9.826
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	903	691	251	344
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	-	147	-	-748	-
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.270	4.743	-1.473	305
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	10.333	9.470	3.964	1.882
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	244	246	-1	-
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	24.273	38.402	13.662	20.641
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	76	144	-718	-1.238
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	316	594	-278	21
Incosul Horto do Ipê Ltda.	60,00	60,00	60,00	301	418	-116	-299
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	925	1.140	406	-261
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	27	175	23	16
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	46	37	9	-1
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	340	323	17	45
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	10.305	7.862	3.500	5.703
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	137	140	-2	-10
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	273	269	3	-10
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.964	1.691	-7	-8
Gravatá Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	471	4.747	-1.008	1.972
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	876	1.961	395	-37
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.703	3.454	248	560
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	778	173	-1.132	-1.107
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.551	4.552	-1	-1.098
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	45.496	36.924	11.290	7.235
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.586	2.929	-344	-592
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.311	3.713	-402	764
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	-	1	1	-	-



**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.334	3.624	-1.290	-1.514
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	26.569	17.427	9.142	3.107
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	15.365	12.378	5.138	4.323
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.657	3.404	-2.827	-1.990
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.213	13.748	2.911	4.831
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.881	18.882	-1	-2
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.048	7.859	5.179	3.256
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	11.716	8.197	1.290	1.476
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	20.485	1	1.281	-
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.356	3.220	3.136	-180
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.648	8.921	3.726	378
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	349	354	-5	-7
Credimovel Documentos Ltda.	100,00	100,00	100,00	42	56	-14	4
MMR Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	-	21	22	-1	-56
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	122	147	-25	-80

## 10.2. Movimentação dos investimentos

### 10.2.1. Controladas diretamente

Em 31 de dezembro de 2014:

Sociedade	Saldos em 31/12/13	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/14
<b>Sociedades Consolidadas</b>					
Tricury Constrs. Partic.	230.978	-16.342	-80.226	29.248	163.658
Incosul Incorp.Constr.	252.365	-44.279	-67.809	32.049	172.326
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	-	23.654	-	1.632	25.286
Retiro Empreend. Imob.	1.203	0	-785	0	418
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.446	0	0	67	1.513
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	7.395	-6.402	0	-324	669
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	30.133	0	-19.101	-59	10.973
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	9.238	0	-7.280	1.586	3.544
Residenz Empreend. Imob.	1.909	0	-473	-43	1.393
Vivant S.Caetano Empreend. Imob.	3.927	0	-3.441	155	641
Molise Empreend. Imob.	9.306	0	-4.990	-695	3.621
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	1.005	0	-61	-172	772
Naples Empreend. Imob.	8.880	0	0	-30	8.850
Calamuchita Empreend. Imob.	85	584	0	-638	31
Donegal Empreend. Imob.	2.463	0	0	-60	2.403
Helmond Empreend. Imob.	2.835	0	-312	240	2.763
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	10.583	0	-3.300	2.991	10.274
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	13.532	0	1.465	-3	14.994
Trisul Yacon Empreend. Imob.	-	3.729	0	-89	3.640
Barinas Empreend. Imob.	40.435	0	-27.975	-828	11.632
Roermond Empreend. Imob.	5.251	0	0	7.608	12.859
Cancale Empreendimentos	5.398	0	0	14	5.412
SCP Trisul Santana	6.544	-7.466	-	922	0
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	0	3.902	1.890	5.792
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	1	10.397	0	-4	10.394
Masb 40 Empreend. Imob.	4.235	0	0	755	4.990
Trisul Aramantus Empreend. Imob.	5.273	1.742	0	-900	6.115
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	1	1	0	-1	1
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	1	3	0	-1	3
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	15	11.995	0	-1.320	10.690
Trisul Myristica Empreend. Imob.	2.346	3.752	0	1.115	7.213
Trisul Licania Empreend. Imob.	9.931	0	-1.070	5.676	14.537
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	2	7.697	0	-191	7.508
Trisul Acorus Empreend. Imob.	-	23	0	-1	22
Trisul Spigelia Empreend. Imob.	-	3.831	0	0	3.831
Custo financeiro	1.299	0	-99	0	1.200
	<b>668.015</b>	<b>-7.081</b>	<b>-211.555</b>	<b>80.589</b>	<b>529.968</b>

#### NÃO CONSOLIDADAS

J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	24.070	0	-6.779	397	17.688
Jaçatuba Empreend. Imob.	164	0	0	-154	10
Sch02 Empreend. Imob;	2.240	0	0	0	2.240
Vera Incorporadora	457	0	0	21	478
Berne Empreend. Imob.	719	-718	0	46	47
Trentino Empreend. Imob.	9.430	-6.929	0	4.350	6.851
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	2.561	0	-689	-145	1.727
Sociedade Incorporadora Sandri	6.480	0	-4.535	-925	1.020
	<b>46.121</b>	<b>-7.647</b>	<b>-12.003</b>	<b>3.590</b>	<b>30.061</b>
	<b>714.136</b>	<b>-14.728</b>	<b>-223.558</b>	<b>84.179</b>	<b>560.029</b>

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**10.2.2. Controladas indiretamente**

Em 31 de dezembro de 2014:

Sociedade	Saldos em 31/12/13	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/14
<b>Sociedades Consolidadas</b>					
Taquari Empreend. Imob.	271	-295	0	221	197
Empreend. Imob. Canário 130	2.157	0	0	-436	1.721
SPC Thabor	8	-8	0	0	0
Machado de Assis Empreend. Imob.	9	0	0	-7	2
MMCC Empreend. Imob.	134	0	0	-8	126
Rua do Parque Empreend. Imob.	554	0	0	-83	471
Rua M. Kabin Empreend. Imob.	480	0	0	23	503
J. Bereta Empreend. Imob.	4.559	0	0	-216	4.343
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	12.982	-22.154	0	9.172	0
Astana Empreend. Imob.	12.533	0	0	-1	12.532
H. Soler Empreend. Imob.	3.308	0	0	-518	2.790
Benjamin Empreend. Imob.	2.703	-2.004	0	-151	548
J. Vermin Empreend. Imob.	118	0	0	-97	21
Estrada Sabará Empreend. Imob.	43	0	0	-5	38
Castelblanco Empreend. Imob.	33.419	-31.805	0	11.312	12.926
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	24.845	0	-16.038	-594	8.213
Sugaya Empreend. Imob.	285	126	0	-324	87
J. Cabral Empreend. Imob.	6.451	0	0	-40	6.411
Vossoroca Empreend. Imob.	26.685	0	-10.790	548	16.443
Claudino B. Empreend. Imob.	12.800	0	-7.410	268	5.658
Abruzo Empreend. Imob.	55.395	0	-7.426	206	48.175
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	691	0	-38	251	904
Trisul House Consultoria em Imóveis	0	895	0	-748	147
Daisen Empreend. Imob.	4.743	0	0	-1.473	3.270
Limat Empreend. Imob.	9.470	0	-3.101	3.964	10.333
Mikasa Empreend. Imob.	246	0	0	-1	245
Ibaraki Empreend. Imob.	1	19.204	0	1.281	20.486
Salaverry Empreend. Imob.	19.201	0	-13.896	6.831	12.136
Puglia Empreend. Imob.	144	650	0	-718	76
Rosendal Empreend. Imob.	594	0	0	-278	316
Incosul Horto do Ipe	251	0	0	-70	181
Itajui Empreend. Imob.	1.140	-621	0	406	925
Ipiranga II Empreend. Imob.	140	0	0	-2	138
AG-Plan Empreend. Imob.	135	0	0	2	137
Gravataí Empreend. Imob.	4.747	-3.268	0	-1.008	471
Algarve Incorporadora Ltda.	3.454	0	0	248	3.702
Kainan Empreend. Imob.	173	1.737	0	-1.132	778
Magere Empreend. Imob.	4.553	0	0	-2	4.551
Alta Gracia Empreend. Imob.	36.924	0	-1.800	10.372	45.496
Alkmar Empreend. Imob.	2.929	0	0	-344	2.585
Drentina Empreend. Imob.	3.714	0	0	-403	3.311
Calama Locações Ltda.	3.624	0	0	-1.290	2.334
Orense Empreend. Imob.	17.427	0	0	9.143	26.570
Sligo Empreend. Imob.	12.378	0	-2.151	5.138	15.365
Sneek Empreend. Imob.	3.404	4.080	0	-2.827	4.657
Viedma Empreend. Imob.	13.748	0	-9.446	2.911	7.213
Anjar Empreend. Imob.	18.882	0	0	-1	18.881
Balbek Empreend. Imob.	7.859	10	0	5.179	13.048
Bordeaux Empreend. Imob.	8.197	2.229	0	1.290	11.716
Jazzin Empreend. Imob.	3.220	0	0	3.136	6.356
Dubbo Empreend. Imob.	8.922	0	0	3.726	12.648
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	354	0	0	-5	349
Credimóvel Documentos Ltda.	56	0	0	-14	42
M.M.R. Incorporadora	22	0	0	-1	21
Imoleve Santana Empreend. Imob.	2.717	-2.717	0	0	0
SCP Residenz Empreend. Imob.	74	0	0	-13	61
<b>NÃO CONSOLIDADAS</b>					
Belmonte Empreend. Imob.	2	15	0	-15	2
Vespaziano Empreend. Imob.	904	0	0	-4	900
Sunville Empreend. Imob.	2.034	0	0	-19	2.015
ATT Empreend. Imob.	797	460	0	-927	330
Ipiranga Empreend. Imob.	71	-69	0	9	11
Dijon Incorporadora Ltda.	19	0	0	4	23
Hank Empreend e Construções Ltda.	162	0	0	8	170
Hank II Empreend e Construções Ltda.	3.931	530	0	1.752	5.152
Itacorp Empreend. Imob.	845	141	0	-4	982
Winner Incorporadora Ltda.	980	-739	0	197	438
<b>TOTAL</b>	<b>9.745</b>	<b>-192</b>	<b>-530</b>	<b>1.001</b>	<b>10.024</b>
<b>Total diretas não consolidadas</b>	<b>46.121</b>	<b>-7.647</b>	<b>-12.003</b>	<b>3.590</b>	<b>30.061</b>
<b>Total não consolidadas</b>	<b>55.866</b>	<b>-7.839</b>	<b>-12.533</b>	<b>4.591</b>	<b>40.085</b>

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2014**

**10.3.1. Controladas diretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Tricury Construções e Participações Ltda.	213.685	50.027	163.658	1.172	29.248
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	216.055	43.728	172.327	-1.061	32.049
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	1.159	399	760	618	2
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	1.976	84	1.892	0	84
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	1.375	539	836	1.572	-498
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	37.269	1.894	35.375	21.020	8.096
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	69	501	18	0	-309
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	15.453	1.735	13.718	5.794	-579
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	9.696	834	8.862	2.456	187
SCH02 Participações Ltda.	5.779	2.507	3.272	0	0
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	2.002	608	1.394	260	-43
Vivant S.Caetano Empreend. Imob. Ltda.	1.474	191	1.283	4.133	579
Vera Incorporadora Ltda.	809	126	683	0	30
Berne Empreend. Imob. Ltda.	1.813	1.719	94	291	93
Molise Empreend. Imob. Ltda.	4.172	551	3.621	-511	-695
Imoleve V.Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	1.254	224	1.030	-559	-226
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	19.708	10.858	8.850	0	-30
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	2.159	2.128	31	594	-638
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	2.673	270	2.403	775	-59
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	3.165	402	2.763	3.146	240
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	29.961	16.259	13.702	28.295	8.701
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	3.609	155	3.454	2.048	-291
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	10.864	8.823	2.041	2.192	-1.850
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	22.568	2.019	20.549	14.870	5.982
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	15.318	324	14.994	0	-3
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	18.437	14.797	3.640	0	-89
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	18.195	7.801	10.394	0	-4
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	1	0	1	0	-1
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	9.929	4.517	5.412	0	14
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	21.737	10.105	11.632	2.667	-828
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	17.860	5.001	12.859	10.517	7.608
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	42.049	29.178	12.871	23.212	6.833
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	3	0	3	0	-1
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	14.487	3.797	10.690	1.564	-1.320
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	12.318	5.105	7.213	12.292	1.115
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	15.829	9.714	6.115	1.525	-900
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	31.266	16.729	14.537	19.248	5.676
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	35.639	28.131	7.508	0	-191
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	19.155	14.166	4.989	10.223	755
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	18.482	14.651	3.831	0	0
Trisul Spigelia Empreend. Imob. Ltda.	213.685	50.027	163.658	1.172	29.248

**10.3.2. Controladas indiretamente**

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	5	0	5	0	-25
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	433	39	394	675	442
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	1.890	169	1.721	0	-436
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	3.004	2	3.002	0	-13
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	5.697	1.666	4.031	0	-38
ATT Empreend. Imob. Ltda.	3.042	2.052	990	1.966	-2.782
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	103	101	2	0	-7
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	281	29	252	2	-16
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	554	83	471	0	-83
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	2.105	1.098	1.006	0	46
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	4.802	459	4.342	539	-216

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	49.699	24.413	25.286	22.640	10.803
Astana Empreend. Imob. Ltda.	25.064	0	25.064	0	-3
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	3.417	627	2.790	1.093	-518
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	755	207	548	-98	-151
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100	79	21	0	-97
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	60	22	38	0	-5
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	23.117	23.117	0	5.589	15.445
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	14.333	6.120	8.213	2.942	-594
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	1.002	915	87	282	-324
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	6.718	307	6.411	58	-40
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	22.371	5.928	16.443	5.663	548
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	11.622	5.964	5.658	944	268
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	89.775	41.600	48.175	7.207	206
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	908	5	903	0	251
Trisul House Consultoria em Imóveis Ltda.	286	139	147	0	-748
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	27.220	23.950	3.270	7.902	-1.473
Limat Empreend. Imob. Ltda.	17.015	6.682	10.333	10.647	3.964
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	244	0	244	0	-1
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	29.228	4.955	24.273	17.655	13.662
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	8.597	8.521	76	826	-718
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	382	66	316	-159	-278
Incosul Horto do Ipê Ltda.	397	96	301	0	-116
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	1.432	507	925	1.331	406
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	28	0	27	0	23
Dijon Incorporação Ltda.	60	14	46	0	9
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	426	86	340	0	17
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	14.334	4.029	10.305	10.928	3.500
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	137	0	137	0	-2
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	494	222	273	0	3
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	1.966	3	1.964	0	-7
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	1.224	752	471	-254	-1.008
Winner Incorporadora Ltda.	980	104	876	685	395
Algarve Incorporadora Ltda.	3.947	244	3.703	111	248
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	917	139	778	1.265	-1.132
Magere Empreend. Imob. Ltda.	4.551	0	4.551	0	-1
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	76.343	30.847	45.496	30.952	11.290
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	2.789	203	2.586	-132	-344
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	3.476	165	3.311	34	-402
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	1	0	1	0	0
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	4.402	2.068	2.334	0	-1.290
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	64.859	38.290	26.569	28.406	9.142
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	39.544	24.179	15.365	30.828	5.138
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	22.679	18.022	4.657	-1.025	-2.827
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	7.847	634	7.213	9.690	2.911
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	18.881	0	18.881	0	-1
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	15.768	2.720	13.048	16.239	5.179
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	30.824	19.108	11.716	8.353	1.290
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	25.132	4.647	20.485	9.219	1.281
Jazzin Empreend. Imob. Ltda.	20.508	14.152	6.356	12.639	3.136
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	23.460	10.813	12.648	14.139	3.726
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	749	400	349	0	-5
Credimovel Documentos Ltda.	42	0	42	0	-14
MMR Incorporadora Ltda.	21	0	21	0	-1
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	1.405	1.282	122	31	-25
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	42.049	29.179	12.871	23.212	6.833

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

## 11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	-	-	7.450	6.021
Móveis e utensílios	10	139	139	430	573
Máquinas e equipamentos	10	102	102	7.463	10.668
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	507	387	507	943
Instalações	10	10	10	30	129
Veículos	20	-	-	-	85
Computadores e periféricos	20	2.531	2.098	2.759	2.651
Outros	10	89	79	154	118
<b>Subtotal</b>		<b>3.378</b>	<b>2.815</b>	<b>18.793</b>	<b>21.188</b>
( - ) Depreciação acumulada		(2.532)	(2.023)	(10.403)	(9.387)
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>846</b>	<b>792</b>	<b>8.390</b>	<b>11.801</b>

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2013	Adições	Baixas	Saldos em 12/2014
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	6.021	3.589	(2.160)	7.450
Móveis e utensílios	573	-	(143)	430
Máquinas e equipamentos	10.668	-	(3.205)	7.463
Benfeitorias em imóveis de terceiros	943	120	(556)	507
Instalações	129	-	(99)	30
Veículos	85	-	(85)	-
Computadores e periféricos	2.651	531	(423)	2.759
Outros	118	77	(41)	154
<b>Subtotal</b>	<b>21.188</b>	<b>4.317</b>	<b>(6.712)</b>	<b>18.793</b>
( - ) Depreciação acumulada	(9.387)	(6.110)	5.094	(10.403)
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>11.801</b>	<b>(1.793)</b>	<b>(1.618)</b>	<b>8.390</b>

## 12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Direitos de uso de softwares/website (b)	3.018	2.393	3.026	2.823
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	39	246
( - ) Amortização acumulada	(2.134)	(1.726)	(2.134)	(2.116)
<b>Total do intangível líquido</b>	<b>1.603</b>	<b>1.386</b>	<b>1.650</b>	<b>1.672</b>

- (a) *Ágio pago na aquisição de investimento em controlada fundamentado em rentabilidade futura do empreendimento imobiliário (prazo definido), o qual possui em média de dois a três anos de expectativa para realização após o seu lançamento, devendo ser amortizado neste prazo após lançamento do empreendimento;*
- (b) *Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.*

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2013	Adições	Baixas	Saldos em 12/2014
Direito de uso de software/website	2.823	624	(421)	3.026
Ágio	719	-	-	719
Outros	246	13	(220)	39
<b>Subtotal</b>	<b>3.788</b>	<b>637</b>	<b>(641)</b>	<b>3.768</b>
( - ) Amortização	(2.116)	(439)	421	(2.134)
<b>Intangível líquido</b>	<b>1.672</b>	<b>198</b>	<b>(220)</b>	<b>1.650</b>

### 13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Financiamentos para construção (a)	-	-	134.544	154.161
Empréstimos para capital de giro (b)	64.845	70.667	213.576	166.686
FINAME	-	-	-	20
Leasing (c)	-	-	13	104
<b>Total</b>	<b>64.845</b>	<b>70.667</b>	<b>348.133</b>	<b>320.971</b>
Circulante	23.338	57.976	159.985	202.520
Não circulante	41.507	12.691	188.148	118.451

#### Moeda e taxas

- (a) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 10,50% a.a., acrescidos de atualização pela Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 3,50% a 5,80% a.a., acrescidos da variação do CDI;
- (c) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,25% a 16,88% a.a.

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2014	
	Controladora	Consolidado
2016	21.207	151.271
2017	20.300	36.877
<b>Total</b>	<b>41.507</b>	<b>188.148</b>

### Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

## 14. Debêntures a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Valor principal	60.000	190.008	60.000	190.008
( - ) Gastos com emissão a apropriar	(32)	(549)	(32)	(549)
Encargos incorridos	2.413	6.959	2.413	6.959
<b>Total</b>	<b>62.381</b>	<b>196.418</b>	<b>62.381</b>	<b>196.418</b>
Circulante	62.381	136.458	62.381	136.458
Não circulante	-	59.960	-	59.960

### 3ª emissão

Em janeiro de 2010, ocorreu a emissão de escritura particular da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual a Companhia emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R\$300.000. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em março de 2010, sendo que a liberação e a utilização dos recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado.

Os recursos decorrentes da emissão das debêntures estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o último pagamento em fevereiro de 2015.

As debêntures são remuneradas pela TR, acrescidas de juros de 8,5% ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais.

---

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

As debêntures são garantidas mediante a alienação fiduciária pela Companhia de: (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e construção das unidades imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão; (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicados em SPEs; e (iii) As obrigações da Companhia são garantidas, ainda mediante a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados.

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

Os gastos com a emissão das debêntures estão registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

## **15. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
COFINS	5	258	870	2.118
PIS/PASEP	1	56	225	467
Imposto de renda	-	-	888	2.046
Contribuição social	-	-	552	1.223
IRRF	227	317	447	564
ISS	3	246	131	396
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	8	3	42	50
Salários e benefícios a pagar	1.239	94	1.240	147
Encargos sociais	732	831	1.554	1.938
Provisões trabalhistas	1.008	1.112	2.387	2.543
Diversos	7	3	220	63
<b>Total</b>	<b>3.230</b>	<b>2.920</b>	<b>8.556</b>	<b>11.555</b>
Circulante	3.230	2.920	8.556	11.312
Não circulante	-	-	-	243



## 16. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

### 16.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	20.209	30.713	49.050	70.973
<b>Ajustes para refletir a alíquota efetiva</b>				
Resultado de participações societárias	(84.179)	(92.122)	(4.591)	(18.851)
Outras adições permanentes	2.003	465	2.003	465
Base de cálculo	<b>(61.967)</b>	<b>(60.944)</b>	<b>46.462</b>	<b>52.587</b>
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(15.797)	(17.880)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	5.258	6.078
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	<b>(10.539)</b>	<b>(11.802)</b>
Corrente	-	-	(14.016)	(22.817)
Diferido	-	-	3.477	11.015

A Trisul S/A (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não contabilizou o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir histórico de lucro tributável. Cumpre esclarecer que a Companhia não possui perspectiva de geração de resultados tributáveis, devido à atividade operacional de holding, desta forma, a Administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

## 16.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

### Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
PIS/COFINS	-	-	10.293	14.021
IRPJ	-	-	6.154	8.444
CSLL	-	-	3.265	4.452
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.712</b>	<b>26.917</b>
Circulante	-	-	15.303	23.745
Não circulante	-	-	4.409	3.172

## 16.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

### Corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
CSLL	-	-	(4.797)	(7.913)
IRPJ	-	-	(9.219)	(14.904)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.016)</b>	<b>(22.817)</b>

### Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
CSLL	-	-	1.200	3.860
IRPJ	-	-	2.277	7.155
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.477</b>	<b>11.015</b>

## 16.4. Outras Informações

### Avaliação dos impactos da Lei 12.973/2014 (antiga Medida Provisória nº 627)

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/2007 e da MP nº 449/2008, convertida em Lei nº 11.941/2009, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação na escritura mercantil.

Em 06 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, resultado da conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decre-Lei nº 1.597/1977 em relação ao cálculo

do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido, o novo regime tributário previsto pela Lei 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a empresa exerça tal opção. Dentro os dispositivos da Lei 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre o capital próprio e critério de cálculos da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, concluímos que não há necessidade de anteciparmos a aplicação da Lei para o exercício de 2014 e não há efeitos relevantes em nossas operações e demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e nas presentes demonstrações contábeis.

#### **17. Credores por imóveis compromissados**

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, que serão liquidadas em espécie, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Circulante	-	-	26.152	14.961
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.152</b>	<b>14.961</b>

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

#### **18. Operações com venda de imóveis a incorrer**

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações contábeis	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	-	-	646.053	971.345
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	-	-	(501.363)	(758.986)
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	-	-	<b>144.690</b>	<b>212.359</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	-	-	(390.839)	(607.243)
Custos incorridos apropriados	-	-	300.509	476.183
( - ) Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	-	-	(90.330)	(131.060)
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	-	-	<b>54.360</b>	<b>81.299</b>

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

(b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante o valor de R\$ 64.342 corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

## 19. Regime Especial de Tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação conforme Lei nº 10.931/04, em 31 de dezembro de 2014.

<b>12/2014</b>	
Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	683.903
Total do ativo consolidado	<b>1.101.593</b>
Percentual	<b>62,08%</b>

## 20. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	6.647	8.124
Adiantamento de clientes (permutas físicas)	-	-	4.460	3.062
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.107</b>	<b>11.186</b>

## **21. Provisões**

### **21.1. Provisão para demandas judiciais e administrativas**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Tributárias (a)	-	-	4.064	4.013
Cíveis (b)	-	-	986	1.122
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.050</b>	<b>5.135</b>

*(a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;*

*(b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis relacionados a valores contratuais cobrados e pagos e atrasos.*

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a movimentação na provisão para contingências está sumarizada a seguir:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	-	5.135
Complemento de provisão, líquida	-	(85)
( - ) Baixas (pagamentos)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>-</u>	<u>5.050</u>

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2014, aproximadamente, R\$75.131 (R\$48.858 em 31 de dezembro de 2013).

## **21.2. Provisão para garantia**

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza, perfazendo o montante de R\$3.863 em 2014 (R\$4.538 em 31 de dezembro de 2013), provisão esta que está registrada na rubrica “contas a pagar”.

## **22. Patrimônio líquido**

### **22.1. Capital social**

Em 31 de dezembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$461.080, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

### **22.2. Reservas de capital**

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações (Nota 28) no montante de R\$3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$6.878.

### 22.3. Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei, quando aplicável, conforme quando abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício	20.209
Reserva legal - 5%	(1.010)
Base de cálculo dos dividendos	19.199
Dividendos propostos - 25%	<u>4.800</u>

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 14 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição complementar de dividendos no valor de R\$ 2.706.

### 22.4. Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de junho de 2013, foi aprovada a recompra de ações da Companhia.

O “Programa de Recompra” tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na BM&F BOVESPA S/A. Em 31 de dezembro de 2014, o saldo de ações em tesouraria totalizam R\$ 10.015 representados por 3.040.000 ações.

## 23. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Com venda de imóveis	3.113	2.247	374.853	521.373
Com prestação de serviços	8.520	9.945	7.875	8.131
Com locações	-	-	93	20
Ajuste a valor presente	-	-	(2.467)	1.131
( - ) Impostos incidentes	(1.663)	(1.600)	(10.329)	(10.560)
Receita operacional líquida	<u>9.970</u>	<u>10.592</u>	<u>370.025</u>	<u>520.095</u>

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**24. Despesas administrativas**

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Pessoal	(20.895)	(19.904)	(22.704)	(20.825)
Honorários da administração (Nota 27)	(740)	(1.391)	(740)	(1.391)
Ocupação	(2.650)	(2.146)	(6.255)	(2.252)
Assessorias e consultorias	(9.032)	(6.602)	(19.149)	(13.915)
Despesas gerais	(1.694)	(2.152)	(5.056)	(5.456)
<b>Total das despesas administrativas</b>	<b>(35.011)</b>	<b>(32.195)</b>	<b>(53.904)</b>	<b>(43.839)</b>

**25. Despesas comerciais**

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Propaganda e publicidade	(294)	(76)	(18.139)	(28.550)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(4.264)	(3.198)
Estandes de vendas - despesas gerais	-	-	(7.533)	(8.133)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	1.472	(1.658)
Outras	(131)	-	(1.518)	(1.620)
<b>Total das despesas comerciais</b>	<b>(425)</b>	<b>(76)</b>	<b>(29.982)</b>	<b>(43.159)</b>

**26. Despesas e receitas financeiras**

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é demonstrada a seguir:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Juros e atualização monetária	(15.613)	(41.392)	(10.552)	(21.827)
Despesas bancárias	(967)	(329)	(2.048)	(1.015)
Outras despesas	(52)	(25)	(72)	(855)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(16.632)</b>	<b>(41.746)</b>	<b>(12.672)</b>	<b>(23.697)</b>

  

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2014	12/2013	12/2014	12/2013
Rendimentos com aplicações financeiras	2.603	4.729	10.680	12.552
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	-	-	4.983	7.256
Outras receitas	-	5	81	187
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>2.603</b>	<b>4.734</b>	<b>15.744</b>	<b>19.995</b>



## 27. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados na rubrica “Despesas administrativas” referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>Diretoria estatutária</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Total</b>
Número de membros	2	6	-
<b>Remuneração fixa anual</b>			
Salário/pró-labore/remuneração	(660)	(1.163)	(1.823)
Participação nos lucros e resultados	(80)	-	(80)
<b>Total</b>	<b>(740)</b>	<b>(1.163)</b>	<b>(1.903)</b>

  

<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>Diretoria estatutária</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Total</b>
Número de membros	2	6	-
<b>Remuneração fixa anual</b>			
Salário/pró-labore/remuneração	(1.296)	(937)	(2.233)
Participação nos lucros e resultados	(95)	-	(95)
<b>Total</b>	<b>(1.391)</b>	<b>(937)</b>	<b>(2.328)</b>

O montante global fixo anual a título de remuneração aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2014, foi fixado em até R\$2.800, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 14 de abril de 2014.

A remuneração do Conselho Fiscal no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 montou em R\$293 (R\$281 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

## 28. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado a um plano de ação, ao pagamento de dividendos aos acionistas e ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano.

## 29. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos

---

imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações contábeis, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

**a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos**

**(i) Risco de crédito**

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

**(ii) Risco de moeda**

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

**(iii) Risco de taxa de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Notas 13 e 14);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão

sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

**b) Valorização dos instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

**(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

**(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Notas 13 e 14.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

**c) Operações com derivativos**

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

**d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros**

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, debêntures e empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de

rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2014 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para as debêntures emitidas e empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registradas a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2014, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2014, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	12,50%	9,38%	6,25%
Posição em 12/2014 = R\$114.040(*)	-	14.255	10.697	7.128

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2014, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2014, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2014 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures para produção imobiliária (CEF) - taxa sujeita à variação	TR	1,05%	1,31%	1,57%
Posição em 12/2014 = R\$62.381	-	655	817	979
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	12,50%	15,63%	18,75%
Posição em 12/2014 = R\$213.576	-	26.697	33.382	40.046
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	1,05%	1,31%	1,57%
Posição em 12/2014 = R\$134.544	-	1.413	1.763	2.112
		<b>28.765</b>	<b>35.962</b>	<b>43.137</b>

### 30. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2014, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

**Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$346.277)**

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;
- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

**Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$8.870)**

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

**31. Informações por segmento**

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

**32. Resultado por ação**

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 -IAS 33 - Resultado por ação, aprovado pela Deliberação CVM nº636/10, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

- a) **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os exercícios:

	12/2014	12/2013
Lucro líquido do exercício	20.209	30.713
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	78.759	81.614
Lucro básico por lote de mil ações (em Reais)	0,25659	0,37632

- b) **Diluído:** o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço

**Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2014 e 2013**  
**(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	<b>12/2014</b>	<b>12/2013</b>
Lucro líquido do exercício	<b>20.209</b>	<b>30.713</b>
Quantidade média ponderada de ações (mil) (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	78.759	81.614
Quantidade média ponderada de ações (mil) opções não exercidas	-	552
Total de ações	78.759	82.166
Lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	<b>0,25659</b>	<b>0,37379</b>