

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

Em 18 de março de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

A partir de 2014, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais não diferem das normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”)), aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, uma vez que o IFRS passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nessas demonstrações separadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e conforme as IFRS. Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

No caso de informações não contábeis e/ou não financeiras contidas nestas demonstrações financeiras, tais como volume de vendas, projeções econômicas, seguros, montantes a apropriar e riscos ambientais, não foram escopo dos auditores independentes.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R\$).

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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 financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

- **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus 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 seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

A Companhia e suas controladas estão sujeitas à fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações 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, é determinado utilizando 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.

- Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas 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.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2014, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

a) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos.

b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

d) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

Caixa e equivalentes de caixa - representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras - referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

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

e) Passivos financeiros

São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar.

- i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza.

- ii) Empréstimos e financiamentos - após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a 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.

Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria.

Desreconhecimento (baixa)

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.

f) 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. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu determinados terrenos que poderão ser pagos na forma de permuta física, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançados empreendimentos nesses terrenos. O valor justo atualizado será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; cinco anos, e para os demais 10 anos, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo de contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos dessas licenças.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente, as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.16, para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda “IRPJ” e a contribuição social “CSLL”, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013.

Em 12 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 convertida na Lei nº 12.973 em 13 de maio de 2014 e com suas disposições emitidas pela Receita Federal do Brasil. A Companhia entende que a aplicação dos referidos normativos não resulta em efeitos relevantes em suas operações, portanto, não optou pela adoção antecipada para a referida lei.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimento diferido, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B) que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações (Nota Explicativa nº 22).

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17.

2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs, Alterações e Interpretações do IFRIC foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 15 - Receitas de contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2017.
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) – Negócios em conjunto	Contabilização de acordos contratuais em conjunto.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2016.
IAS 38/CPC 04 (R1) – Ativo Imobilizado	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2016.

Em maio de 2014, o IASB e o FASB emitiram conjuntamente o IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes, com a finalidade de esclarecer e convergir o reconhecimento de receitas inclusive na operação de incorporação imobiliária. A Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.

3. AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADA

Em 1º de outubro de 2014 a Companhia, por meio de sua controlada Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda., passou a deter 100% da participação na empresa E.Z.L.I Empreendimentos imobiliários Ltda., com a aquisição de 30% da participação. Os valores envolvidos nessa operação estão demonstrados a seguir:

Valor contábil do investimento referente a participação de não controladores	8.435
Ágio na aquisição de participação de não controladores (i)	<u>49.414</u>
Valor da aquisição	<u>57.850</u>
Sendo:	
Parcela paga até 31 de dezembro de 2014	33.000
Parcelas a pagar (ii)	24.850
Composição parcela paga:	
Valor atribuído ao investimento	4.813
Valor atribuído ao ágio	28.187

- (i) Por tratar-se de aquisição de participação em sociedade controlada, a mais-valia na aquisição foi registrada no patrimônio líquido da adquirente, com efeitos na Controladora.
- (ii) Não serão corrigidas monetariamente, mas incidirão juros remuneratórios de 8% a.a.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	11.185	2.925	79.536	62.808
Aplicações financeiras - operações compromissadas	<u>7.442</u>	<u>-</u>	<u>48.875</u>	<u>-</u>
	<u>18.627</u>	<u>2.925</u>	<u>128.411</u>	<u>62.808</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 90% a 101,6% do CDI.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2014 de R\$86.932 e R\$106.071 (R\$109.503 e R\$136.517 em 31 de dezembro de 2013), na Controladora e no Consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs e fundos de investimentos não exclusivos, e são classificadas como “Disponíveis para Negociação” cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 90,0% a 103,4% do CDI. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	444.192	362.753
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	948.290	917.904
Duplicatas a receber – serviços	<u>19</u>	<u>1.861</u>
	<u>1.392.501</u>	<u>1.282.518</u>
 Circulante (Nota 10)	 <u>1.060.113</u>	 <u>876.492</u>
Não circulante (Nota 10)	<u>332.388</u>	<u>406.026</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2014, no montante de R\$21.089 (R\$31.229 em 31 de dezembro de 2013). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de 6,0% ao ano (5,8% ao ano em 31 de dezembro de 2013) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante (parcelas a vencer a partir de janeiro de 2016), em 31 de dezembro de 2014 e 2013, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
2015	-	176.636
2016	181.098	102.452
2017	78.700	40.771
A partir de 2018	<u>72.590</u>	<u>86.167</u>
	<u>332.388</u>	<u>406.026</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
A vencer	1.181.350	1.092.939
Vencidos:		
Até 30 dias	44.129	92.029
De 31 a 60 dias	97.238	5.245
De 61 a 90 dias	5.388	56.748
De 91 a 120 dias	3.235	1.843
Acima de 120 dias	<u>61.161</u>	<u>33.714</u>
	<u>211.151</u>	<u>189.579</u>
	<u>1.392.501</u>	<u>1.282.518</u>

Em 31 de dezembro de 2014, do total de títulos vencidos, 79% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor por repasse bancário, e conforme julgamento da administração, não há expectativa de perdas sobre esses valores.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Imóveis concluídos	122.233	41.557
Imóveis em construção	373.341	262.215
Terrenos para novas obras	728.281	551.722
Encargos financeiros	22.927	5.507
Adiantamento para fornecedores	<u>23.299</u>	<u>38.282</u>
	<u>1.270.081</u>	<u>899.283</u>
 Circulante	 <u>635.957</u>	 <u>504.611</u>
Não circulante	<u>634.124</u>	<u>394.672</u>

O aumento no saldo de estoques de imóveis concluídos, deve-se a entrega de oito empreendimentos no exercício de 2014, sendo quatro no último trimestre.

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2016 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2014, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	17.710	17.486	18.510	18.234
Outros	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>952</u>	<u>876</u>
	<u>17.717</u>	<u>17.492</u>	<u>19.462</u>	<u>19.110</u>
 Circulante	 <u>-</u>	 <u>-</u>	 <u>1.745</u>	 <u>1.618</u>
Não circulante	<u>17.717</u>	<u>17.492</u>	<u>17.717</u>	<u>17.492</u>

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente em dezembro de 2014 e em fevereiro de 2015 os valores solicitados, devidamente atualizados.

9. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora						
	Participação direta %	Capital social	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2014	31/12/2013
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	48.107	(1.242)	(1.242)	48.107	97.271
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	18.917	28.847	820	820	28.847	59.607
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	28.529	24.148	(648)	(648)	24.148	23.111
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	9.831	39.373	13.954	13.954	39.373	23.860
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70	13.621	85.665	46.648	32.654	59.965	27.312
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	21.717	(53)	(53)	21.717	21.845
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.646	42.272	16.597	16.597	42.272	25.675
Center Jabaquara Empreendimentos	99,99	5.232	64.625	33.867	33.867	64.625	26.458
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.206	39.371	16.909	16.909	39.371	28.126
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. (d)	70	44.072	34.950	2.140	1.498	24.465	22.967
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	17.406	56.836	3.227	3.227	56.835	38.558
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	13.312	24.576	4.320	4.320	24.576	20.986
Galia Incorporadora Ltda.	99,9	1	22.472	(169)	(169)	22.472	1
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	121.103	345.859	143.739	143.739	345.859	260.530
Glópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.063	39.939	(1.792)	(1.792)	39.939	41.611
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	4.954	39.120	7.649	7.649	39.120	15.372
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	26.553	26.899	(8)	(8)	26.899	25.893
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	2	57.282	(163)	(163)	57.282	56.505
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50	11.274	42.999	9	4	21.500	20.834
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	27.374	1.062	1.062	27.374	26.767
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	45.723	63.330	8.342	8.342	63.330	68.018
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99	1	127.293	(970)	(970)	127.293	86.278
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	47.039	11.104	11.104	47.039	45.767
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	46.403	48.286	1.657	1.657	48.286	46.920
Mónaco Incorporação S.A. (a)	60	42.016	176.568	25.942	15.565	105.941	95.844
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	19.886	58.968	20.288	20.288	58.968	38.750
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,5	107.378	137.755	97.767	26.886	37.883	29.712
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	32.706	102.204	28.393	28.393	102.204	73.811
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	20.283	274	274	20.283	20.009
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	8.037	28.616	7.118	7.118	28.616	32.126
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	12.062	22.087	8.837	8.837	22.087	19.579
Treviso Incorporadora Ltda.	90	26.573	25.513	10.187	9.168	22.961	78.593
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99	1	31.864	(88)	(88)	31.864	2
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	99,99	191	(14.668)	1.555	1.555	-	190
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	27.821	(416)	(416)	27.821	25.724
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	29.789	155.683	52.156	52.156	155.683	76.596
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	11.677	62.890	12.373	12.373	62.890	44.214
Outros investimentos (e)	-	-	-	-	56.133	573.498	589.805
Subtotal					530.600	2.591.393	2.235.227
"Mais-valia" (b)						16.355	20.273
Total de investimentos						2.607.748	2.255.500
Provisão para perdas em investimentos (c)						(16.020)	(1.857)

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras;
- (b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos exercícios subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos;
- (c) Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo e está apresentado no passivo circulante. Em 31 em de dezembro de 2014, registrou como despesas o montante de R\$1.121 (R\$231 em 31 de dezembro de 2013); e
- (d) Através da controlada Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda., em outubro de 2014, foram adquiridos 30% da Sociedade, passando a Companhia a ter direta e indiretamente 100% da participação. O saldo da "mais-valia" desta aquisição é de R\$ 49.414 em 31 de dezembro de 2014, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 3.
- (e) Grupo "Outros investimentos" representado por investimentos individualmente inferiores a R\$20.000 em 31 de dezembro de 2014.

Sociedades controladas em conjunto	Participação %	Capital social	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Consolidado	
						Investimentos	
						31/12/2014	31/12/2013
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70	13.621	85.665	46.648	32.654	59.965	27.312
Bonneville Incorporadora Ltda.	50	21.926	23.392	254	127	11.702	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	50	8.846	34.220	(178)	(89)	17.110	16.864
Genova Incorporadora S.A.	60	14.590	18.998	5.835	3.501	11.399	15.731
Iracema Incorporadora Ltda.	50	11.274	42.999	9	4	21.500	20.834
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE	50	32.073	35.375	8.096	4.048	17.688	34.387
Miziara Imobiliários Ltda.	50	11.298	28.200	15.265	7.633	14.100	6.467
Mónaco Incorporação S.A.	60	42.016	176.568	25.942	15.565	105.941	95.831
Phaser Incorporação SPE S.A.	27,5	107.378	137.755	97.767	26.886	37.883	29.712
Santa Lidia Empreendimentos e Participações	50	22.855	34.573	699	350	17.286	40.537
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45	13.892	34.977	11.152	5.019	15.740	10.721
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	13.487	27.395	10.305	5.153	13.697	11.670
Outros investimentos (f)	-	-	-	-	2.799	46.534	58.659
Subtotal					103.650	390.545	368.725
"Mais-valia"						16.109	17.733
Total de investimentos						406.654	386.458

- (f) Grupo "Outros investimentos" representado por investimentos individualmente inferiores a R\$10.000 em 31 de dezembro de 2014.

Composição da "mais-valia":

<u>"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades</u>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	219	223	-	-
Genova Incorporadora S.A. (ii)	279	980	279	980
Phaser Incorporação SPE S.A. (i)	4.662	5.746	4.662	5.746
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (i)	159	181	159	181
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	944	1.179	944	1.179
Wanessa Incorporadora Ltda. (ii)	27	2.317	-	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (i)	315	315	315	315
Blumenau Incorporadora Ltda. (i)	112	112	112	112
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Monaco Incorporação S.A. (ii)	5.274	8.884	5.274	8.884
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	4.028	-	4.028	-
	<u>16.355</u>	<u>20.273</u>	<u>16.109</u>	<u>17.733</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) A mais-valia na aquisição foi baseada na carteira de clientes e imóveis a comercializar, sendo a sua realização efetuada com base na realização das contas a receber e estoques.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como "não realizado", em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota nº 6)	1.060.113	876.492
Contas a receber - % não realizado	<u>273.747</u>	<u>492.594</u>
	<u>1.333.860</u>	<u>1.369.086</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado (Nota nº 6)	332.388	406.026
Contas a receber - % não realizado	<u>691.902</u>	<u>499.885</u>
	<u>1.024.290</u>	<u>905.911</u>
Passivo circulante		
Adiantamento de clientes- % não realizado	<u>28.249</u>	<u>26.188</u>
	<u>28.249</u>	<u>26.188</u>

b) Resultado a apropriar - estimativa

	Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Receita bruta vendas a apropriar	1.087.684	1.074.135
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(93.785)	(55.468)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(561.151)</u>	<u>(512.584)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>432.748</u>	<u>506.083</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2014, 2013 e anos anteriores.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados em construção

	Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Valores acumulados:		
Receita bruta vendas apropriada (ii)	1.453.057	1.327.000
(-) Ajuste a valor presente	(21.089)	(31.229)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(646.942)</u>	<u>(622.964)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>785.026</u>	<u>672.807</u>

(ii) Receita bruta apropriada

Refere-se à receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de dezembro de 2014 e 2013, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos em 2014 e 2013.

(iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, desde o início do lançamento até 31 de dezembro de 2014.

d) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2014 64,8% do total do ativo consolidado (65,1% em 2013).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela “TR”, acrescida de juros que variam entre 8,5% a 10,5% a.a, com vencimento final previsto para setembro de 2017, no montante de R\$506.968 em 31 de dezembro de 2014, sendo R\$456.491 no circulante e R\$50.477 no não circulante (R\$292.932 sendo R\$20.348 no circulante e R\$272.584 no não circulante em 31 de dezembro de 2013).

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atreladas com índices financeiros da Companhia.

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2016.

12. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.600	1.615
Giópris Empreendimentos Imobiliários	Jucumã	-	1.519
Pinhal Incorporadora Ltda.	Guarulhos	3.210	15.000
Mairiporã Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	33.851	63.250
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	52.302	46.620
Cabreúva Incorporadora Ltda.	Guarulhos	3.207	-
Vale do Paraíba incorporadora Ltda.	Brooklin	25.300	-
Tupi Incorporadora Ltda.	Capela do Socorro	34.300	-
Outras		<u>212</u>	<u>2.685</u>
		<u>153.982</u>	<u>130.689</u>
Circulante		<u>101.680</u>	<u>98.939</u>
Não circulante		<u>52.302</u>	<u>31.750</u>

Em 31 de dezembro de 2014, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2015, exceção ao terreno adquirido pela controlada Crown Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2012. O vencimento das parcelas classificadas no “Não circulante” está previsto para o ano de 2016.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pela controlada Ypê Incorporadora Ltda., com atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getulio Vargas - IGP-M/FGV, Mairiporã Incorporadora Ltda., com atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE e Pinhal Incorporadora Ltda., com atualização monetária pelo Índice Nacional de Custo da Construção divulgado pela Fundação Getulio Vargas (INCC/FGV).

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	1.386.791	1.288.628
IRPJ diferido	17.268	16.107
CSLL diferida	9.048	8.449
PIS e Cofins diferidos	<u>28.533</u>	<u>26.715</u>
	<u>54.849</u>	<u>51.271</u>
Circulante	<u>42.305</u>	<u>34.833</u>
Não circulante	<u>12.544</u>	<u>16.438</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2016 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>474.324</u>	<u>585.987</u>	<u>497.078</u>	<u>615.040</u>
Alíquota - 34%	(161.270)	(199.236)	(169.007)	(209.114)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial e outras)	180.404	214.717	35.241	35.514
Efeito de outras exclusões	-	3.285	-	3.285
Efeito sobre adições	(3.164)	(2.800)	(2.003)	(2.800)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	112.646	146.829
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	15.970	15.966	-	-
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23.123)</u>	<u>(26.286)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(21.562)	(20.040)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(1.561)	(6.246)
Taxa efetiva	-	-	(4,7%)	(4,3%)

- i. A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros, em função da ausência de perspectiva de resultado tributável futuro na Controladora.

14. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S.	135	1.825	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	602	697	638	4.114
Itagi Incorporadora Ltda.	-	1.555	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	-	1.620	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.802	-	-
Outros	<u>367</u>	<u>1.279</u>	<u>-</u>	<u>59</u>
	<u>1.104</u>	<u>9.778</u>	<u>638</u>	<u>4.173</u>
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda	7.040	-	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	8.869	-	8.869	-
Florença Incorporadora Ltda.	18.918	5.688	-	-
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.540	25.359	-	-
J.J Rodrigues Empreendimento Imobiliario Ltda	6.625	-	6.625	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.313	9.378	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	8.655	4.170	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	27.102	33.554	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.082	19.574	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	16.757	16.199	-	-
Otawa Incorporada Ltda	8.035	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.705	16.425	-	-
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.957	6.603	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.885	8.002	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	6.637	2.937	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	6.796	2.015	-	-
Verona Incorporadora Ltda	15.463	-	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda	8.155	-	-	-
Outros	<u>30.924</u>	<u>25.248</u>	<u>1</u>	<u>1.002</u>
	<u>258.458</u>	<u>175.152</u>	<u>15.495</u>	<u>1.002</u>

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, além das operações mencionadas, a companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$145 em 2014 (R\$125 em 2013), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros;
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no montante de R\$14.618 em 31 de dezembro de 2014 e 2013, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros; e,

- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação S.A., Monaco Incorporação S.A. e Genova Incorporadora S.A., que totalizou R\$29.405 em 31 de dezembro de 2014.

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, não sendo necessárias alterações na provisão para demandas judiciais já constituídas, no montante de R\$3.774 e R\$6.542 na controladora e consolidado, respectivamente.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2014 o total era de R\$14.030, sendo R\$6.514 cíveis e R\$7.516 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2013 R\$6.996, sendo R\$5.815 cíveis e R\$1.181 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 o saldo na controladora é de R\$38.297.

c) Reserva especial de ágio

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº3, o valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414, foi classificado nessa rubrica.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2014 o saldo é de R\$112.730 (e em 31 de dezembro de 2013 é de R\$89.014).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia, ficando à disposição da assembleia geral a sua destinação.

Em 31 de dezembro de 2014, o saldo é de R\$937.270 (em 31 de dezembro de 2013 é de R\$924.165).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 é a seguinte:

	Controladora	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Lucro líquido do exercício	474.324	585.987
Reserva legal - 5%	<u>(23.716)</u>	<u>(29.299)</u>
	450.608	556.688
Dividendos propostos - 25%	(112.652)	(139.172)
Reserva de expansão	(13.105)	(417.516)
Parcela à disposição da Assembleia geral	<u>(324.851)</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

A Administração da Companhia encaminhará para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, agendada para 30 de abril de 2015, o aumento de capital social mediante a capitalização de parte da reserva de lucros, no montante de R\$169.999, com emissão de novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	474.324	585.987
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>146.724</u>
Lucro básico por ação expresso em reais	<u>3,23</u>	<u>3,99</u>

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.093.533	1.213.636
Receita de locações e de serviços prestados	<u>26.245</u>	<u>17.185</u>
Total da receita operacional bruta	<u>1.119.778</u>	<u>1.230.821</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas (i)	(145.927)	(65.078)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(22.379)</u>	<u>(26.781)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(168.306)</u>	<u>(91.859)</u>
Receita líquida	<u>951.472</u>	<u>1.138.962</u>

- (i) Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos, por isso nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(417.946)	(527.191)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(29.744)	(10.966)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.635)</u>	<u>(4.616)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(451.325)</u>	<u>(542.773)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(46.686)	(40.076)
Despesas com stands de vendas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11.432)</u>	<u>(8.892)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(58.118)</u>	<u>(48.968)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(26.830)	(21.697)	(31.193)	(26.697)
Despesas com benefícios a empregados	(7.632)	(6.269)	(15.054)	(10.600)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.818)	(3.573)	(3.899)	(3.623)
Despesas com serviços prestados	(15.302)	(13.466)	(25.265)	(19.811)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.376)	(2.372)	(2.389)	(2.597)
Despesas com conservação de imóveis	(578)	(639)	(895)	(818)
Despesas com taxas e emolumentos	(167)	(146)	(1.198)	(1.147)
Demais despesas	<u>(3.842)</u>	<u>(3.070)</u>	<u>(8.390)</u>	<u>(7.399)</u>
	<u>(60.545)</u>	<u>(51.232)</u>	<u>(88.283)</u>	<u>(72.692)</u>

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 30 de abril de 2014, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o exercício de 2014, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$15.628, sendo R\$9.084 fixos e R\$6.544 variáveis (R\$11.097, sendo R\$7.547 fixos e R\$3.550 variáveis em 2013).

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Receitas:				
Receita financeira	22.948	10.155	25.337	13.838
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	35.180	33.357
Outras receitas	<u>1.496</u>	<u>970</u>	<u>4.011</u>	<u>5.705</u>
	<u>24.444</u>	<u>11.125</u>	<u>64.528</u>	<u>52.900</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(253)	-	(762)	(17)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(2.147)	(5.734)
Outras despesas	<u>(333)</u>	<u>(107)</u>	<u>(918)</u>	<u>(613)</u>
	<u>(586)</u>	<u>(107)</u>	<u>(3.827)</u>	<u>(6.364)</u>

22. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de dezembro de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2014, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1 Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

23.2 Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(506.968)	(292.932)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>105.559</u>	<u>112.428</u>	<u>234.482</u>	<u>199.325</u>
Caixa líquido	<u>105.559</u>	<u>112.428</u>	<u>(272.486)</u>	<u>(93.607)</u>
Patrimônio líquido	<u>2.413.734</u>	<u>2.101.476</u>	<u>2.416.809</u>	<u>2.110.466</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,04</u>	<u>0,05</u>	<u>(0,11)</u>	<u>(0,04)</u>

23.3 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	18.627	2.925	128.411	62.808
Contas a receber	-	-	1.392.501	1.282.518
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.104	9.778	638	4.173
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	86.932	109.503	106.071	136.517
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.662	12.981	45.452	54.523
Empréstimos e financiamentos	-	-	506.968	292.932
Contas a pagar	380	1	39.002	7.091
Terrenos a pagar	-	-	153.982	130.689
Partes relacionadas	258.458	175.152	15.495	1.002

23.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

23.5 Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23.6 Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

23.7 Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2014, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 13,25% (CDI), 1,15% (TR), 5,79% (IGPM), 7,75% (IPCA) e 6,80% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>Provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	12.505	9.378	6.252	20.530	15.398	10.265
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acrécimo da TR)	-	-	-	5.830	7.288	8.745
Terrenos a pagar (IGPM/IPCA/ INCC)	-	-	-	5.870	7.338	8.805

23.8 Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 3 anos</u>	<u>Total</u>	<u>Saldo contábil</u>
Empréstimos e financiamentos	472.248	52.230	524.478	506.968
Fornecedores	45.452	-	45.452	45.452
Terrenos a pagar	105.498	56.976	162.474	153.982

23.9 Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber, exceto o montante a receber do adquirente da Torre A do empreendimento EZTOWERS, que representa 30% das contas a receber de clientes, de acordo com o critério descrito na nota explicativa nº 2. que será liquidado em 2015.

23.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2014 e 2013, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2.

Durante os exercícios de 2014 e 2013, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2014, os seguintes contratos de seguros, que a Administração considera suficiente para cobrir os riscos em suas operações:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

25. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$41 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2014, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$117.711 (R\$289.088 em 2013), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita bruta	415.661	498.900	704.118	731.921	1.119.779	1.230.821
Deduções da receita bruta	<u>(46.679)</u>	<u>(15.328)</u>	<u>(121.628)</u>	<u>(76.531)</u>	<u>(168.307)</u>	<u>(91.859)</u>
Receita líquida	368.982	483.572	582.490	655.390	951.472	1.138.962
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(145.382)</u>	<u>(213.606)</u>	<u>(305.943)</u>	<u>(329.167)</u>	<u>(451.325)</u>	<u>(542.773)</u>
Lucro bruto	<u>223.600</u>	<u>269.966</u>	<u>276.547</u>	<u>326.223</u>	<u>500.147</u>	<u>596.189</u>
Despesas com vendas	<u>(9.623)</u>	<u>(17.837)</u>	<u>(48.495)</u>	<u>(31.131)</u>	<u>(58.118)</u>	<u>(48.968)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativos:						
Contas a receber	665.387	492.231	727.114	790.287	1.302.501	1.282.518
Imóveis a comercializar	363.558	238.332	906.523	660.951	1.270.081	899.283
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	369.390	162.151	137.578	130.781	506.968	292.932
Adiantamento de clientes	5.944	10.872	22.305	15.316	28.249	26.188