

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Rodobens Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”) com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

Com capital aberto desde janeiro de 2007, registrada sob o código CVM 20451 com ações no novo mercado com código de negociação RDNI3, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia possui 2 segmentos: Stillo Rodobens contempla condomínios fechados de médio e alto padrão que seguem o conceito de clube privativo com grandes áreas comuns e diversos itens de lazer e Rodobens Urbanismo, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota Explicativa nº 8.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP, as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as IFRS no que se refere ao reconhecimento do resultado de equivalência patrimonial em controladas com patrimônio líquido negativo, nos termos do item 39A do CPC 18.

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - 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 aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2016.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não realizou transações em moeda estrangeira.

2.3 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas. Vide detalhes na nota explicativa nº 30.

2.4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras inclui julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revisadas de uma forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito no item 3.12 a seguir. Outros itens com significância incluem provisão para garantia, outras provisões e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota 3.12 - Reconhecimento de receita de acordo com a Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Mensuração a valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

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

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

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.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota 23 - Instrumentos financeiros.

2.5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

3 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.1 Base de consolidação

3.1.1 Combinações de negócios

Combinações de negócio são registradas na data de aquisição, isto é, na data em que o controle é transferido para a Companhia utilizando o método de aquisição.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de combinação de negócios. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia, dos passivos incorridos pela Companhia na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas pela Companhia em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

3.1.2 Participação de acionistas não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

3.1.3 Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos

variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

3.1.4 *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação e é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável.

Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do período. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

3.1.5 *Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial*

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures).

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, onde a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

3.1.6 *Transações eliminadas na consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio

líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a Controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da Controladora, para fins de consolidação.

3.2 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, ativos financeiros mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e outros passivos financeiros.

3.2.1 Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

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

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.2.2 Ativos financeiros não derivativos - mensuração

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. São mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são mensurados inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos

pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Caixa e equivalentes de caixa

Nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa incluem saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa da Companhia.

3.2.3 Passivos financeiros não derivativos – mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses passivos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício. Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

3.2.4 Capital social

Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

Recompra de ações

Quando ações reconhecidas como patrimônio líquido são recompradas, o valor da contraprestação paga, o qual inclui quaisquer custos diretamente atribuíveis é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e apresentadas como dedução do patrimônio líquido. Quando as ações em tesouraria são vendidas ou reemitidas subsequentemente, o valor recebido é reconhecido como um aumento no patrimônio líquido, e o ganho ou perda resultantes da transação é apresentado como reserva de capital.

3.3 Redução ao valor recuperável (impairment)

3.3.1 Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- inadimplência ou atrasos do devedor;
 - reestruturação de um valor devido a Companhia em condições que não seriam aceitas em condições normais;
 - indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
 - mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
 - o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento devido a dificuldades financeiras;
- ou

- dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Para investimentos em títulos patrimoniais, evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável inclui um declínio significativo ou prolongado no seu valor justo abaixo do custo. A Companhia considera um declínio de 20% como significativo e o período de 9 meses como prolongado..

3.3.2 Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha ainda sido identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida através do resultado.

Investidas contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Uma perda por redução ao valor recuperável referente a uma investida avaliada pelo método de equivalência patrimonial é mensurada pela comparação do valor recuperável do investimento com seu valor contábil. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida no resultado e é revertida se houver uma mudança favorável nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável.

3.3.3 Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado. No caso do ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos, ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada ao ágio não é revertida. Quanto aos demais ativos, as perdas por redução ao valor recuperável são revertidas somente na extensão em que o novo valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

3.4 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

3.5 Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.12 a seguir.

3.6 Despesas comerciais a apropriar

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.12 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

3.7 Imobilizado

3.7.1 *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

3.7.2 *Custos subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia.

3.7.3 *Depreciação*

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

	Taxa anual de depreciação - %
Stand de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.8 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Ativos intangíveis com vida útil indefinida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo.

3.9 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida, conforme CPC 20 (R1) / IAS 23.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

3.10 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

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

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Acordos de pagamento baseado em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na nota explicativa nº 28.

Planos de contribuição definida

As obrigações por contribuições aos planos de contribuição definida são reconhecidas no resultado como despesas com pessoal quando os serviços relacionados são prestados pelos empregados. As contribuições pagas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na extensão em que um reembolso de caixa ou uma redução em pagamentos futuros seja possível.

3.11 Provisões

As provisões são determinadas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros estimados a uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo relacionado. Os efeitos do desreconhecimento do desconto pela passagem do tempo são reconhecidos no resultado como despesa financeira.

3.12 Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e a apropriação do resultado e o registro dos valores nas contas de receita de empreendimentos vendidos, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas; e
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

3.13 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) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2015, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 6,66% a.a. (3,44% a.a. em 2014) que correspondem a taxa média de captação.

3.14 Tributação

3.14.1 Impostos correntes

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.

No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do período ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (unidades até R\$ 75 até 30 de novembro de 2011, alterada para R\$ 85 a partir da

Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida.

3.14.2 Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 3.12 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. O saldo de impostos com recolhimento diferido a realizar no exercício seguinte é reconhecido no passivo não circulante.

3.15 Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico é calculado dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações do capital social integralizado no respectivo período. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado por ação.

3.16 Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

3.17 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2016. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 *Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)*

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração)*. A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a contabilização de *hedge*. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 9 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações.

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

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que ela espera 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 nas IFRS e nos princípios de contabilidade geralmente aceitos nos Estados Unidos da América ("U.S. GAAP") quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após

1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações.

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- IFRS 14 - *Regulatory Deferral Accounts* (Ativos e Passivos Regulatórios)
- *Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (Contabilização de Aquisições de Participações em Operações em Conjunto) (alterações do CPC 19 / IFRS 11)
- *Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização) (alterações do CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38)
- *Sale or Contribution of Assets Between an Investor and its Associate or Joint Venture* (Transferência ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Controlado em Conjunto) (alterações do CPC 36 / IFRS 10 e CPC 18 / IAS 28)
- Melhorias anuais das IFRSs de 2012-2014 – várias normas
- *Investment Entities: Consolidation Exception* (Entidades de Investimento: Exceção de Consolidação) (Alterações do CPC 36 / IFRS 10, CPC 45 / IFRS 12 e CPC 18 / IAS 28).
- *Disclosure Initiative* (Iniciativa de Divulgação) (Alteração do CPC 26 / IAS 1).

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

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos (a)	2.038	3.203	54.982	118.403
Aplicações financeiras (b)	104.727	144.166	229.937	274.107
Total caixa e equivalentes de caixa	106.765	147.369	284.919	392.510
Aplicações financeiras compromissadas como garantias de ações judiciais	9.449	159	9.520	198
Total aplicações financeiras	9.449	159	9.520	198
Representadas por:				
Ativo circulante	-	120	-	145
Ativo não circulante	9.449	39	9.520	53

- (a) Grande parte do saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) As aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 100% e 102% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.

5 Créditos perante clientes

Os créditos perante clientes, ajustados a valor presente nos termos mencionados na nota explicativa nº 3.13, estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	6.866	13.989	404.733	613.507
Créditos diretos com clientes	20.177	12.671	282.936	140.615
Outros créditos pro-soluto	1.912	1.607	47.086	25.048
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.651)	-	(4.795)	-
Total	27.304	28.267	729.960	779.170
Ativo circulante	19.498	19.862	530.455	610.700
Ativo não circulante	7.806	8.405	199.505	168.470
Total	27.304	28.267	729.960	779.170

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.

Processo de repasse

Quando a Companhia entrega seus empreendimentos, a maior parte dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades e a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente.

Os vencimentos dos valores em processo de repasse são referentes à data original que consta no contrato de compra e venda, sendo que a Companhia somente altera a data de vencimento no momento da efetiva renegociação com os clientes.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)

A Companhia constituiu como PCLD o montante de R\$ 1.651 na controladora (R\$ 4.795 no consolidado), aproximadamente 86% sobre o saldo da controladora e 10% sobre o saldo do consolidado, de sua carteira direta, em atraso, em 31 de dezembro de 2015. Os saldos em atraso são referentes aos casos de pró-soluto; ou seja, unidades que foram repassadas aos clientes e que ainda possuem saldos a pagar com a Companhia.

A Administração da Companhia ao constituir uma estimativa para créditos de liquidação duvidosa, levou em consideração através de análises efetuadas do valor de mercado dos bens dados em garantia do contas a receber, e considerou os valores vencidos acima de 180 dias.

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou o reconhecimento de perdas com créditos de sua carteira de clientes no montante de R\$ 24.663, lançando diretamente para o resultado na rubrica de “Outras receitas e despesas operacionais, líquidas”, para fazer face as perdas na realização do saldo de contas a receber.

Os saldos do ativo circulante em 31 de dezembro de 2015 e 2014, estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora								Consolidado							
	2015				2014				2015				2014			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total
Vencidos:	6.866	10.220	67	17.153	13.550	3.432	1.368	18.350	169.851	34.255	3.503	207.609	466.341	14.220	4.994	485.555
Até 30 dias	488	153	8	649	31	772	8	811	14.406	3.727	867	19.000	17.051	3.199	337	20.587
31 a 60 dias	-	141	5	146	884	686	22	1.592	13.387	1.147	445	14.979	53.858	2.844	233	56.935
61 a 90 dias	161	129	5	295	2.675	300	7	2.982	9.893	947	427	11.267	53.154	1.244	112	54.510
91 a 120 dias	131	141	4	276	351	86	63	500	11.607	864	325	12.796	39.032	356	119	39.507
Acima de 121 dias	6.086	9.656	45	15.787	9.609	1.588	1.268	12.465	120.558	27.570	1.439	149.567	303.246	6.577	4.193	314.016
A vencer:	566	1.669	110	2.345	134	1.139	239	1.512	230.214	76.060	16.572	322.846	90.330	14.761	20.054	125.145
Até 30 dias	129	221	12	362	16	191	15	222	15.293	3.444	1.543	20.280	26.669	3.014	922	30.605
31 a 60 dias	437	139	11	587	7	95	14	116	16.228	1.825	1.502	19.555	20.507	1.089	900	22.496
61 a 90 dias	-	122	10	132	4	98	14	116	24.023	2.269	1.448	27.740	3.521	1.073	866	5.460
91 a 120 dias	-	116	9	125	3	97	12	112	6.598	2.016	1.414	10.028	2.521	1.259	829	4.609
121 a 360 dias	-	1.071	68	1.139	104	658	184	946	168.072	66.506	10.665	245.243	37.112	8.326	16.537	61.975
Total	7.432	11.889	177	19.498	13.684	4.571	1.607	19.862	400.065	110.315	20.075	530.455	556.671	28.981	25.048	610.700

Os saldos do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 estão compostos pelos seguintes vencimentos:

Ano de vencimento	Controladora								Consolidado							
	2.015				2.014				2.015				2.014			
	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total	Créditos para contratação de financiamento (SFH) / FGTS	Créditos diretos com clientes	Outros créditos pro-soluto	Total
2016	-	-	58	58	131	1.222	-	1.353	-	-	-	-	55.587	12.850	-	68.437
2017	-	1.368	24	1.392	111	1.171	-	1.282	4.564	18.894	12.215	35.673	713	10.946	-	11.659
2018	-	1.271	2	1.273	52	1.082	-	1.134	79	18.047	8.249	26.375	414	10.430	-	10.844
2019	-	1.240	-	1.240	11	1.036	-	1.047	16	16.908	1.750	18.674	44	9.204	-	9.248
2020	-	1.256	-	1.256	-	1.057	-	1.057	9	16.061	2	16.072	78	8.415	-	8.493
Após 2020	-	2.587	-	2.587	-	2.532	-	2.532	-	102.711	-	102.711	-	59.789	-	59.789
Total	-	7.722	84	7.806	305	8.100	-	8.405	4.668	172.621	22.216	199.505	56.836	111.634	-	168.470

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- (i) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC, e;
- (ii) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR.

Quando o cliente não obtém o crédito imobiliário com a instituição financeira, a respectiva unidade é distratada e, neste momento, o tratamento contábil é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

6 Contas a receber por venda de terrenos

A Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, dação de unidades e Valor Global de Vendas com valor mínimo garantido.

Os saldos estão assim representados em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Controladora				
Terreno Palhoça (*)	15.000	13.000	15.000	13.000
Terreno - Rio Preto VIII	45	45	-	-
Terreno Cascavel II	6.426	7.530	6.426	7.530
Terreno Ponta Grossa	18.689	18.153	18.689	18.153
Terreno Cascavel Área Comercial	-	242	-	242
Terreno C&S	2.299	-	2.299	-
Controladas				
Sistema Fácil - São Paulo II - SPE Ltda.	-	-	8.988	9.196
Rodobens Urbanismo Ltda (*)	-	-	49.797	44.626
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda.	-	-	456	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul III SPE Ltda. (**)	-	-	-	10.387
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Campos dos Goytacazes I SPE Ltda.	-	-	480	963
Rodobens Administradora 414 Ltda. (*)	-	-	50.006	31.019
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers Ltda.	-	-	-	513
Total	42.459	38.970	152.141	135.629
Total Ativo Circulante	21.332	962	37.312	7.416
Total Ativo Não Circulante	21.127	38.008	114.829	128.213
Recebimentos por moeda corrente	2.299	242	27.955	22.751
Recebimentos por dação de unidades	-	-	8.988	9.196
Recebimentos por VGV	40.160	38.728	115.198	103.682

(*) Nessas SPEs, tem prazo estipulado para a quitação do VGV.

(**) Empresa incorporada pela Rodobens Administradora 414 Ltda.

7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imóveis concluídos	-	128	10.896	9.390
Imóveis em construção	-	-	145.417	136.455
Terrenos para futuras incorporações	-	-	28.476	105.170
Total ativo circulante	-	128	184.789	251.015
Terrenos para futuras incorporações (*)	34.206	39.055	150.845	160.890
Total ativo não circulante	34.206	39.055	150.845	160.890

(*) Refere-se a terrenos com lançamentos previstos para 2017.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construções” no momento em que o empreendimento é lançado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, não foram identificados indicativos de perda, e, desta forma, não houve a necessidade de registrar provisão para a redução dos valores dos estoques.

Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o valor de juros capitalizados é de R\$ 30.333 (R\$ 17.774 em 2014) no consolidado.

8 Investimento em controladas e controladas em conjunto

Nos termos do CPC 45 / IFRS 12, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com receita líquida do exercício inferior a R\$ 3.000. Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com receita superior a R\$ 3.000 estão apresentados abaixo por entidade:

	% RNI 2015	% RNI 2014	Ativo Total 2015	Patrimônio líquido 2015	Receita líquida 2015	Resultado do exercício 2015	Investimentos 2015	Investimentos 2014	Equivalência Patrimonial 2015	Equivalência Patrimonial 2014
Investimentos positivos										
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	80.225	34.173	60.008	17.869	34.230	5.003	17.869	5.954
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	27.402	3.050	52.161	4.864	3.050	2.153	2.852	290
Rodobens Incorporadora Imobiliária 315 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.924	341	5.323	183	341	3.658	183	13.975
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.130	2.886	19.525	2.927	2.886	1.997	2.927	3.935
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	25.688	6.231	28.659	3.554	6.231	3.713	3.554	1.805
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	84.813	32.011	43.990	5.582	32.011	6.684	5.582	814
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	8.829	2.748	4.371	(2.008)	2.748	1.409	(2.008)	1.522
Rodobens Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	75,00%	75,00%	51.410	15.963	33.697	10.367	11.972	4.198	7.775	3.938
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	44.949	11.893	21.537	2.087	11.893	4.179	2.087	1.364
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	91.636	25.192	54.630	13.216	25.192	8.909	13.216	6.575
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.469	3.710	5.150	84	3.710	16	84	(65)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	60,00%	60,00%	57.261	4.577	20.203	1.823	2.746	1.651	1.094	(740)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	100,00%	100,00%	25.573	443	7.242	(522)	443	435	(522)	435
Rodobens Urbanismo Ltda	100,00%	100,00%	212.916	160.238	82.195	40.010	160.335	91.253	40.010	27.976
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	55,00%	36.649	22.763	48.398	16.268	12.520	1.367	8.947	2.095
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.465	3.745	3.531	(4.375)	3.745	7.815	(2.898)	8.854
Sistema Fácil Araçatuba II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.050	3.519	3.629	393	3.519	19.077	393	(12)
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	26.185	10.677	6.845	387	10.677	9.888	387	8.202
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.155	4.320	5.745	451	4.320	10.168	451	8.915
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda.	100,00%	100,00%	15.104	8.324	39.575	14.033	8.324	6.791	14.033	5.735
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente I SPE Ltda.	100,00%	100,00%	22.639	12.898	6.845	(1.874)	12.898	13.154	(1.874)	10.333
Outras (*)			631.553	449.398	16.260	(25.524)	394.621	561.726	(24.527)	51.829
Total			1.487.025	819.100	569.519	99.795	748.412	765.244	89.615	163.729
Ágio na aquisição de investimentos										
Controladas:										
Panamby	50,00%	50,00%					8.830	9.082	-	-
Rodobens Administradora 414 Ltda.	100,00%	100,00%					237	275	-	-
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%	100,00%					4.492	4.969	-	-
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100,00%	100,00%					-	84	-	-
Total Controladas							13.559	14.410	-	-
Total dos investimentos							761.971	779.654	89.615	163.729
Movimentação dos investimentos consolidados:										
Eliminação do consolidado							715.935	729.387	85.949	164.510
Transferência de ágio para o intangível							13.559	14.410	-	-
Saldo dos investimentos consolidados							32.477	35.857	3.666	(781)
Investimentos negativos										
Terra Nova Rodobens Pelotas IV - SPE Ltda.	100,00%	100%	901	(56)	(3.336)	(3.527)	(56)	-	(3.415)	-
Outras (*)			15.434	(8.660)	4.888	(6.652)	(7.024)	(5.643)	(4.662)	(5.882)
Total			16.335	(8.716)	1.552	(10.179)	(7.080)	(5.643)	(8.077)	(5.882)
Total dos investimentos							(7.080)	(5.643)	(8.077)	(5.882)
Movimentação dos investimentos consolidados:										
Eliminação do consolidado							(4.997)	(3.147)	(7.276)	(6.686)
Saldo dos investimentos consolidados							(2.083)	(2.496)	(801)	804

(*) Incluem Empresas com saldo de receita líquida inferior a R\$ 3.000.

O ágio reconhecido é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs. Nas demonstrações financeiras consolidadas o ágio está classificado no ativo intangível, conforme nota explicativa 10.1.

8.1 Investimentos a valor justo

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Marans Holdings Ltda.	-	4.382	-	4.382
Total	-	4.382	-	4.382

Em 25 de julho de 2012, a Companhia alienou as 150.000.000 ações preferenciais da Marans Holdings S.A., pelo montante total de R\$ 150.000, pago em 27 de julho de 2012. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 12.462.552 ações ordinárias, correspondendo a 7,67% em relação à composição acionária da Companhia, sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e, desta forma, foi avaliada ao valor justo.

Foi aprovado em 16 de junho 2015 o resgate pela Companhia, de todas as 150.000.040 (cento e cinquenta milhões e quarenta) ações preferenciais de sua emissão, todas elas nominativas, sem valor nominal, com o consequente cancelamento de tais ações, passando o capital social da Companhia a ser representado apenas por ações ordinárias.

9 Imobilizado

Descrição	Controladora						
	2013	Adições	Baixas	2014	Adições	Baixas	2015
Custo							
Stand de Vendas	383	-	(383)	-	-	-	-
Máquinas e ferramentas	36.177	870	-	37.047	138	(946)	36.239
Computadores e Periféricos	3.170	1.617	(1.471)	3.316	1	-	3.317
Móveis e utensílios	2.330	798	(594)	2.534	76	(100)	2.510
Prédios	3.523	50	-	3.573	-	-	3.573
Instalações	1.071	525	(624)	972	32	-	1.004
Benfeitorias em imóvel de terceiros	352	1.346	-	1.698	578	(500)	1.776
Outros	19	139	(2)	156	820	(493)	483
	47.025	5.345	(3.074)	49.296	1.645	(2.039)	48.902
Depreciação Acumulada							
Stand de Vendas	(383)	-	383	-	-	-	-
Máquinas e ferramentas	(14.628)	(3.949)	-	(18.577)	(4.003)	225	(22.355)
Computadores e Periféricos	(1.503)	(282)	-	(1.785)	(394)	-	(2.179)
Móveis e utensílios	(711)	(93)	21	(783)	(246)	40	(989)
Prédios	(397)	(109)	-	(506)	(150)	-	(656)
Instalações	(265)	(72)	-	(337)	(128)	-	(465)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(294)	(98)	-	(392)	(265)	-	(657)
Outros	(19)	(14)	-	(33)	(122)	49	(106)
	(18.200)	(4.617)	404	(22.413)	(5.308)	314	(27.407)
	28.825	728	(2.670)	26.883	(3.663)	(1.725)	21.495

Descrição	Consolidado						2015
	2013	Adições	Baixas	2014	Adições	Baixas	
Custo corrigido							
Stand de Vendas	9.032	8.182	(2.332)	14.882	1.977	(2.479)	14.380
Máquinas e ferramentas	39.346	871	(3.158)	37.059	145	(950)	36.254
Computadores e Periféricos	3.769	1.631	(1.579)	3.821	88	(115)	3.794
Móveis e utensílios	5.529	1.096	(1.153)	5.472	798	(962)	5.308
Prédios	3.523	50	-	3.573	-	-	3.573
Instalações	1.250	549	(643)	1.156	62	(47)	1.171
Benfeitorias em imóvel de terceiros	456	1.346	-	1.802	578	(500)	1.880
Outros	26	141	(2)	165	820	(502)	483
	62.931	13.866	(8.867)	67.930	4.468	(5.555)	66.843
Depreciação acumulada							
Stand de Vendas	(4.659)	(1.986)	450	(6.195)	(3.861)	1.328	(8.728)
Máquinas e ferramentas	(16.182)	(4.022)	1.623	(18.581)	(4.008)	226	(22.363)
Computadores e Periféricos	(1.975)	(343)	89	(2.229)	(501)	86	(2.644)
Móveis e utensílios	(2.143)	(491)	346	(2.288)	(946)	483	(2.751)
Prédios	(397)	(109)	-	(506)	(150)	-	(656)
Instalações	(300)	(98)	12	(386)	(156)	8	(534)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(397)	(99)	-	(496)	(265)	-	(761)
Outros	(26)	(16)	-	(42)	(122)	58	(106)
	(26.079)	(7.164)	2.520	(30.723)	(10.009)	2.189	(38.543)
	36.852	6.702	(6.347)	37.207	(5.541)	(3.366)	28.300

10 Intangível

Descrição	Controladora						2015
	2013	Adições	Baixas	2014	Adições	Baixas	
Custo							
Direitos de uso de software	19.838	1.212	(422)	20.628	4.203	(13.516)	11.315
Outros	268	-	-	268	-	-	268
	20.106	1.212	(422)	20.896	4.203	(13.516)	11.583
Amortizações Acumulada							
Direitos de uso de software	(12.792)	(3.025)	-	(15.817)	(1.775)	12.396	(5.196)
Outros	(81)	(25)	-	(106)	(24)	-	(130)
	(12.873)	(3.050)	-	(15.923)	(1.799)	12.396	(5.326)
	7.233	(1.838)	(422)	4.973	2.404	(1.120)	6.257
Descrição	Consolidado						2015
	2013	Adições	Baixas	2014	Adições	Baixas	
Custo corrigido							
Ágio por aquisição de cotas	6.611	8.852	(1.053)	14.410	-	(851)	13.559
Direitos de uso de software	20.223	1.225	(540)	20.908	4.204	(13.757)	11.355
Outros	268	1	(1)	268	-	-	268
	27.102	10.078	(1.594)	35.586	4.204	(14.608)	25.182

Amortização acumulada							
Direitos de uso de software	(13.161)	(3.043)	118	(16.086)	(1.598)	12.451	(5.233)
Outros	(82)	(25)	1	(106)	(24)	-	(130)
	(13.243)	(3.068)	119	(16.192)	(1.622)	12.451	(5.363)
	13.859	7.010	(1.475)	19.394	2.582	(2.157)	19.819

As despesas com amortização dos intangíveis estão apresentadas na demonstração do resultado do período, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

11 Empréstimos e financiamentos

11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	88.104	66.173
CCB Imobiliária (b)	99.526	135.294	99.732	135.445
	99.526	135.294	187.836	201.618
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	237.943	135.351
CCB Imobiliária (b)	-	99.285	4.952	99.285
	-	99.285	242.895	234.636
Total	99.526	234.579	430.731	436.254

a. *Crédito imobiliário*

Os créditos imobiliários são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 8% e 10% ao ano, indexados pela TR, e pagos em prestações mensais com vencimento até 2019.

Em 25 de Agosto de 2015, a Companhia realizou a captação de recursos junto a instituição financeira, por meio de uma CCB imobiliária, emitida pela sua controlada, Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 SPE Ltda., no valor de R\$ 22.000, sujeita a juros remuneratórios à taxa de 11,5% a.a. + TR, com prazo de cinco anos e pagamento que ocorrerá em 06 de Agosto de 2020, e possui garantia fidejussória prestada pela Companhia, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional.

Em 28 de Agosto de 2015, a Companhia realizou a captação de recursos junto a instituição financeira, por meio de uma CCB imobiliária, emitida pela sua controlada, Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira de Santana V SPE Ltda., no valor de R\$ 11.000, sujeita a juros remuneratórios à taxa de 11,5% a.a. + TR, com prazo de cinco anos e pagamento que ocorrerá em 09 de Setembro de 2020, e possui garantia fidejussória prestada pela Companhia, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a

emitente por todas as obrigações por ela assumida. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional.

Os saldos dos créditos imobiliários referem-se às liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras, sendo que o total dos créditos aprovados e contratados para a construção dos empreendimentos estão assim distribuídos:

Empreendimento	Crédito contratado		Saldo devedor		Taxa de Juros
	Consolidado		Consolidado		
	2015	2014	2015	2014	
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	27.424	27.424	1.794	2.043	8,3%
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda.	9.578	9.578	-	7	8,0%
Sistema Fácil, Incorp Imob - São José do Rio Preto XX SPE Ltda.	19.828	-	4	-	10,0%
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	25.000	25.000	-	1.220	8,0%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda.	23.078	23.078	-	271	8,0%
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	61.399	61.399	-	2.725	8,0%
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda.	37.769	37.769	1.388	5.525	8,0%
Sistema Fácil Santa Maria I SPE Ltda.	17.465	21.775	5	7	9,2%
Terra Nova Rodobens Alvorada IV - SPE Ltda.	30.223	20.343	71	544	8,2%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá IV - SPE Ltda.	40.796	40.796	1.645	2.966	8,0%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá VI - SPE Ltda.	45.244	45.244	2.091	3.512	8,0%
Sistema Fácil Incorporadora Uberaba III SPE Ltda.	46.867	46.867	1.981	4.400	8,0%
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	28.919	28.919	8.267	27.707	9,0%
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	48.917	48.917	465	2.740	8,0%
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	65.022	65.022	-	3.284	9,0%
Sistema Fácil São Carlos II - SPE Ltda.	29.637	29.637	-	33	8,0%
Terra Nova Rodobens - Presidente Prudente I - SPE Ltda.	65.620	63.020	4.487	24.120	9,8%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	16.510	16.510	4.508	11.783	10,0%
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I-SPE Ltda.	39.182	39.182	-	15	8,0%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Patos De Minas I - SPE Ltda.	25.630	25.630	-	5.730	10,1%
Sistema Fácil Incor. Imob. Campos Dos Goytacazes I SPE Ltda.	22.520	36.620	-	12.731	10,0%
Rodobens Incorp.Imob. 315 - SPE Ltda.	39.613	35.858	3.572	3.271	8,0%
Rodobens Incorp. Imob. 350 - SPE Ltda.	68.640	68.640	57.174	25.495	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	27.342	27.342	-	2.504	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	31.435	31.435	22.073	9.554	9,0%
Rodobens-Stefani Nogueira Incorp Imobiliária 346 - SPE Ltda.	34.574	34.574	30.135	11.055	9,0%
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	38.424	38.424	5.147	5.024	8,0%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana III SPE Ltda.	44.003	44.003	165	4.826	8,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	69.864	69.864	6.123	5.050	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	69.430	69.430	37.498	16.082	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	48.400	48.400	36.993	7.300	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	40.614	-	5.856	-	8,3%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	25.441	-	4.765	-	10,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	10.400	-	1.868	-	9,5%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	94.688	-	16.772	-	9,5%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	74.110	-	37.737	-	9,0%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 - SPE Ltda.	22.000	-	22.310	-	11,5%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana V SPE Ltda.	11.000	-	11.153	-	11,5%
Total Controladas	1.476.606	1.180.700	326.047	201.524	
Consolidado	1.476.606	1.180.700	326.047	201.524	

b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

Em 30 de março de 2015 foi liquidado o saldo a pagar da CCB imobiliária referente à captação de recursos no montante de R\$ 100.000 ocorrida em 25 de março de 2011 com o Banco Itaú BBA

Em 25 de abril de 2015 foi liquidado o saldo a pagar da CCB imobiliária referente a captação de recursos no montante de R\$ 43.000 ocorrida em 10 de maio de 2012 com o Banco do Brasil S.A.

A Companhia realizou, em 18 de setembro de 2013 a captação de recursos com o Banco Safra S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 100.000, sujeita a juros remuneratórios

pós fixados à taxa de 1.10% a.a.+ CDI, com prazo de três anos e vencimento que ocorrerá em 18 de setembro de 2016. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional. Em 21 de novembro de 2014 a Companhia realizou a captação de recursos com o Banco Safra S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 70.000, sujeita a juros remuneratórios pós fixados à taxa de 1.40% a.a.+ CDI, com prazo de dois anos e vencimento que ocorrerá em 25 de novembro de 2016. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional. As obrigações da Emitente constantes das presentes Cédulas poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Banco Safra S.A. e/ou pelo Credor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (i) Protestos de títulos contra a Emitente e/ou suas controladas, cujos valores individuais sejam superiores a R\$ 5.000, ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000, cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamentos não for apresentado ao Credor no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento da notificação do protesto.
- (ii) Redução do capital da Emitente em montante superior a 10% (dez por cento), exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da lei nº 6.404/76.
- (iii) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1

$$\frac{(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} - \text{Dívida SFH e FGTS})}{\text{Patrimônio Líquido}} = \leq 0,7$$

Índice 2

$$\frac{(\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto})}{(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} + \text{Custos e despesas a apropriar de imóveis vendidos} - \text{Dívida SFH e FGTS})} = < 0 \text{ ou } \geq 1,3$$

Em 31 de dezembro de 2015 todas as cláusulas contratuais foram cumpridas.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 3.554, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo remanescente é de R\$ 773. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2015, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

Em 08 de janeiro de 2015 a Companhia realizou a captação de recursos junto a instituição financeira, por meio de 3 (três) Cédulas de Crédito Bancário, emitidas no valor total de R\$ 16.419, sujeitas a juros remuneratórios à taxa fixa de 10.5% a.a.+ TR, com prazo de doze anos e vencimento que ocorrerá em 05 de janeiro de 2027. Os recursos obtidos nestas operações serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento dos projetos nos respectivos empreendimentos.

Em 08 de Julho de 2015 foi liquidado o saldo a pagar de 2 (duas) CCB imobiliária emitidas por suas controladas no montante de R\$ 11.467, referente à captação de recursos ocorrida em 08 de janeiro de 2015.

Cronograma de vencimento da dívida:

Em 31 de dezembro de 2015	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	187.836	216.145	26.750	430.731

Em 31 de dezembro de 2014	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	201.618	233.891	745	436.254

12 Debêntures

As debêntures da Companhia estão compostas da seguinte forma:

Debêntures	Emissão	Quantidade emitida	Quantidade ativa	Vencimento	Juros	Remuneração	2015	2014
3ª Emissão	15.04.2013	150	150	29.04.2018	CDI + spread de 1,60% a.a	Semestral	153.355	152.580
					Passivo circulante		53.604	3.016
					Passivo não circulante		99.751	149.564

3ª Emissão

Os recursos obtidos na 3ª emissão foram destinados para melhorar o atual perfil da dívida da Emissora e outros usos corporativos.

Os gastos incorridos e conhecidos com a 3ª emissão foram de R\$ 995, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Estes valores foram contabilizados retificando o passivo e serão amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas.

As debêntures da 3ª emissão estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais, conforme demonstrado abaixo:

- Protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado ao Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de notificação do protesto.
- Redução do capital social da Emissora em montante superior a 10% (dez por cento) exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do Artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.
- Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emissora, caso a Emissora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

- (d) Caso a classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída a Emissora for rebaixada para um nível abaixo do equivalente a classificação "BBB+" pela *Standard & Poor's* ou pela *Fitch Ratings*, ou ainda seu equivalente pela *Moody's*.
- (e) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1	Índice 2	Índice 3
Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS $\leq 0,7$ Patrimônio Líquido	Total de Recebíveis + Estoque Pronto $\geq 1,3$ Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS Ou Total de Recebíveis + Estoque Pronto ≤ 0 Dívida Líquida - Dívida SFH e FGTS	EBITDA $\geq 1,2$ Despesa Financeira Líquida Ou EBITDA ≤ 0 (Sendo EBITDA > 0) Despesa Financeira Líquida

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia atende a todas as suas cláusulas contratuais restritivas.

Cronograma de vencimento da dívida:

Em 31 de dezembro de 2015	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Debêntures	53.604	99.751	-	153.355

Em 31 de Dezembro de 2014	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Debêntures	3.016	99.625	49.939	152.580

13 Contas a pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios (Controladora)

Em 27 de dezembro de 2013, ante a intenção de extinguir determinados consórcios, a Companhia passou a ter o controle dos referidos consórcios e condomínios, assumindo parte dos seus direitos e obrigações através do pagamento total de R\$ 23.000 que será pago em 4(quatro) parcelas de R\$ 5.750 atualizadas pelo CDI até a data do efetivo pagamento, sendo que três parcelas foram pagas em 06 de janeiro de 2014, 20 de dezembro de 2014 e 20 de dezembro de 2015, sendo a última com vencimento em 20 de dezembro de 2016. Tal saldo encontra-se registrado no passivo circulante na rubrica Contas a Pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios.

Em 3 de novembro de 2015 a Companhia adquiriu a participação adicional de 50% das quotas sociais do capital social das sociedades Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – Santa Cruz do Sul I – SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Pelotas II SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Pelotas III SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Pelotas IV SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Santa Maria I Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Santa Maria II Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Santa Maria III Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Porto Alegre I SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda., Terra Nova Incorporadora Imobiliária Gravataí II SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Alvorada I SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Alvorada II SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Alvorada III SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Alvorada IV SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 303 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 SPE Ltda., Rodobens

Incorporadora Imobiliária 317 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 334 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 335 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 336 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 337 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 338 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 339 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 340 SPE Ltda., Rodobens Incorporadora Imobiliária 345 SPE Ltda., pelo valor total R\$25.160, sendo R\$15.056 mediante compensação de mútuos, R\$5.104 pagos 5 dias após assinatura do contrato e R\$5.000 serão pagos em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas de R\$500 cada, vencendo a primeiras em 20 de dezembro de 2015 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequente. Com essa aquisição passou a deter 100% de participação nessas SPE's.

Em 27 de novembro a Companhia adquiriu a participação adicional de 33% das quotas sociais das sociedades Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São José do Rio Preto I SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São José do Rio Preto II SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São José do Rio Preto III SPE Ltda., e a participação adicional de 50% das quotas sociais Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária XVI SPE Ltda., Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São José do Rio Preto XVII SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária XXI SPE Ltda. e Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária XXII SPE Ltda., pelo valor de uma parcela única de R\$500 e serão pagos em até 3 dias após o protocolo das alterações contratuais na junta comercial de São Paulo. Com essa aquisição passou a deter 100% de participação nessas SPE's.

Estes saldos encontram-se registrados no passivo circulante na rubrica Contas a pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios.

14 Créditos com terceiros (Ativo circulante) e recursos de parceiros (Passivo circulante)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
<u>Ativo - Créditos com Terceiros</u>				
Adiantamentos (a)	49.010	124.451	11.438	5.163
Adiantamento a terceiros (b)	5.225	8.868	20.480	22.817
Devedores diversos (c)	11.211	29.770	8.835	13.783
Impostos a recuperar	9.699	14.430	18.144	26.074
Títulos a receber (d)	4.037	4.017	4.037	4.017
Adiantamento a funcionários	334	247	919	968
Consórcios adquiridos	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>87</u>	<u>67</u>
	<u>79.519</u>	<u>181.786</u>	<u>63.940</u>	<u>72.889</u>

- (a) Adiantamentos efetuados às SPE's com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (d) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Passivo - Recursos de Parceiros				
Adiantamentos	-	-	4	5.284
Credores diversos (a)	1.706	11.198	1.483	3.601
Contas a pagar - diversas	31	-	246	137
	<u>1.737</u>	<u>11.198</u>	<u>1.733</u>	<u>9.022</u>

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a Controladora e operações em conjunto.

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 ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-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 feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos registrado na conta de Imóveis a comercializar para a incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda (VGV) dos respectivos empreendimentos, geralmente variando entre 4% e 35%, à medida que ocorrerem os recebimentos; (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV), e/ou (c) por meio de permuta de unidades imobiliárias. Esses compromissos estão ajustados a valor presente nos termos mencionados na Nota Explicativa nº 3.13 e estão compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empreendimento				
Controladora				
West Valley	-	6	-	6
North Valley	-	32	-	32
South Valley	-	59	-	59
Terreno - Zona Sul (SJRP - SP)	3.045	9.637	3.045	9.637
Terreno - Zona Sul II (SJRP - SP)	-	5.325	-	5.325
Terrenos Condomínios	-	114	-	114
Controladas				
Sistema Fácil Incorp. Imob. Cascavel SPE Ltda.	-	-	113	113
Sistema Fácil Inc. Imob. São José do Rio Preto VIII - SPE Ltda.	-	-	-	10
Sistema Fácil Inc. Imob. São José do Rio Preto XIII - SPE Ltda.	-	-	-	192
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I - SPE Ltda.	-	-	123	337
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana II - SPE Ltda.	-	-	248	968
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira de Santana III - SPE Ltda.	-	-	942	3.590
Terra Nova Rodobens Inc Imob Jundiá I - SPE Ltda. ¹	-	-	-	1.500
Terra Nova Rodobens Inc Imob Pres. Prudente I - SPE Ltda. ²	-	-	812	4.339
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados I - SPE Ltda.	-	-	1.126	1.595
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados II - SPE Ltda.	-	-	-	4.431
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados III - SPE Ltda.	-	-	-	92
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliária Pacatuba II - SPE Ltda.	-	-	1.025	3.050
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliária Pacatuba I - SPE Ltda.	-	-	106	1.024

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	-	-	602	2.598
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	-	-	2.539	4.316
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	-	-	-	1.739
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda.	-	-	6.503	2.603
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	-	-	3.593	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 349 - SPE Ltda.	-	-	-	8.491
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	-	-	-	479
Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 - SPE Ltda.	-	-	-	1.891
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	-	-	7.532	8.841
Rodobens Urbanismo Ltda.	-	-	-	12.000
Rodobens Incorporadora Imobiliária 383 - SPE Ltda.	-	-	-	32.104
Rodobens Incorporadora Imobiliária 384 - SPE Ltda. ¹	-	-	-	10.000
Rodobens Incorporadora Imobiliária 392 - SPE Ltda.	-	-	2.667	5.409
Rodobens Incorporadora Imobiliária 393 - SPE Ltda.	-	-	3.902	7.253
Rodobens Incorporadora Imobiliária 386 - SPE Ltda. ¹	-	-	-	10.468
Rodobens Incorporadora Imobiliária 387 - SPE Ltda. ¹	-	-	-	7.346
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	-	-	3.457	6.427
Rodobens Incorporadora Imobiliária 390 - SPE Ltda. ¹	-	-	-	3.493
Rodobens Incorporadora Imobiliária 397 - SPE Ltda.	-	-	1.654	3.336
Rodobens Incorporadora Imobiliária 403 - SPE Ltda.	-	-	665	4.911
Rodobens Incorporadora Imobiliária 404 - SPE Ltda.	-	-	-	8.500
Rodobens Incorporadora Imobiliária 406 - SPE Ltda.	-	-	-	9.500
Rodobens Administradora 432 Ltda.	-	-	200	-
CCDI JAW Holding Participações Ltda.	-	-	157	537
Camargo Corrêa Rodobens Emp. Imob SPE Ltda.	-	-	682	1.717
Total	3.045	15.173	41.693	190.373
Total Passivo Circulante	3.045	6.932	27.301	129.546
Total Passivo Não Circulante	-	8.241	14.392	60.827
Pagamentos por moeda corrente	3.045	9.712	20.015	62.911
Pagamentos por dação de unidades	-	4.900	5.473	42.605
Pagamentos por VGV	-	561	16.205	84.857

(¹) Nessas SPEs não houveram lançamentos de empreendimentos, devido a esse fato não ocorreram pagamentos pela aquisição dos imóveis.

(²) Nessas SPEs existe prazo estipulado para efetuar a quitação do VGV.

A atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades sujeitas ou não ao repasse de percentual de VGV.

16 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de unidades residenciais a prazo para alguns dos atuais cotistas controladores em conjunto.

Os saldos de transações entre partes relacionadas foram eliminados na consolidação.

Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por contratos de mútuo entre partes relacionadas são os seguintes:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	7.789	34.195	2.373	7.796
Condomínios	-	55	-	-
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	-	15.504	-	15.504
SM Desenv. e Incorp. Ltda.	-	1.187	-	1.187
	<u>7.789</u>	<u>50.941</u>	<u>2.373</u>	<u>24.487</u>

Passivo	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	900	10.212	790	301
Condomínios	-	51	-	-
Parceiros nos Empreendimentos:				
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	-	825
	<u>900</u>	<u>10.263</u>	<u>790</u>	<u>1.126</u>

Resultado (receitas)	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Controladas e operações em conjunto:				
Marans Holdings Ltda.	22	459	70	459
SPEs	2.714	6.058	476	726
Condomínios	-	90	-	55
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	1.352	1.922	1.474	2.098
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	-	87	-	87
Marajó Londrina Loteadora Ltda.	-	-	-	25
Jaux Holdings Ltda.	-	3	-	3
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	4	18	15
SM Desenv. e Inc. Ltda.	64	96	64	97
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	-	12
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	-	2
Luizana Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	1
Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	-	12
	<u>4.152</u>	<u>8.719</u>	<u>2.102</u>	<u>3.592</u>

Resultado (despesas)	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	577	1.098	120	146
Condomínios	-	98	-	67
Parceiros nos Empreendimentos:				
C&S Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	4
Encalso Construções Ltda.	-	-	-	7
	<u>577</u>	<u>1.196</u>	<u>120</u>	<u>224</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da Controladora com as suas controladas e controladas em conjunto, que são substancialmente remunerados pelo CDI - Certificado de Depósito Interbancário.

Em 31 de dezembro de 2015, existem 5 controladas com saldo (47 controladas em 31 de dezembro de 2014), sendo o saldo do ativo mais representativo na Rodobens Incorporadora Imobiliária 369 SPE Ltda. no montante de R\$ 5.306 (R\$ 2.069 em 31 de dezembro de 2014). Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo Rodobens e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e operações em conjunto.

Os saldos das transações comerciais, representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas são os seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	5.587	2.545	2.258	800
	<u>5.587</u>	<u>2.545</u>	<u>2.258</u>	<u>800</u>
Despesas com Prestação de Serviços				
Empresas do Grupo Rodobens	1.346	1.710	1.346	1.834
	<u>1.346</u>	<u>1.710</u>	<u>1.346</u>	<u>1.834</u>

16.1 Remuneração dos Administradores

A política de remuneração para diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável.

A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembleia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

Adicionalmente, os membros efetivos do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa, estabelecida dentro dos limites previstos na legislação aplicável.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a Companhia e suas controladas contabilizaram despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 10.278 (R\$ 10.456 em 2014)

compreendendo 7 (sete) diretores estatutários (4 diretores estatutários em 2014), 6 (seis) membros do Conselho de Administração (7 membros do Conselho de Administração em 2014), 3 (três) membros do Conselho Fiscal (3 membros do Conselho Fiscal em 2014) e 3 (três) do Comitê de auditoria. Deste montante, R\$ 4.784 (R\$ 6.370 em 2014) correspondem ao plano de remuneração variável.

17 Impostos com recolhimento diferido

17.1 Impostos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

Passivo	Consolidado	
	2015	2014
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	1.008.353	1.085.839
Imposto de Renda com recolhimento diferido	15.260	19.914
Contribuição social com recolhimento diferido	7.958	10.011
COFINS com recolhimento diferido	19.618	18.600
PIS com recolhimento diferido	4.253	4.034
	<u>47.089</u>	<u>52.559</u>
Passivo circulante	35.804	44.109
Passivo não circulante	11.285	8.450
	<u>47.089</u>	<u>52.559</u>

17.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015 IR e CS	2014 IR e CS	2015 IR e CS	2014 IR e CS
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	6.748	68.377	30.831	105.957
Exclusão da equivalência patrimonial e valor justo	77.462	149.546	(1.211)	(8.278)
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	(24.043)	(27.597)	10.071	38.840
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido			(54.915)	(94.907)
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	24.043	27.597	24.043	27.597
Imposto de renda e contribuição social no período	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.801)</u>	<u>(28.470)</u>
Parcela corrente	-	-	(24.135)	(32.850)
Parcela diferida	-	-	3.334	4.380
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.801)</u>	<u>(28.470)</u>

17.3 Prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2015 na Controladora é de R\$ 44.563 e R\$ 44.927 respectivamente (R\$ 34.552 e R\$ 34.188 em 31 de dezembro de 2014).

17.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia está constituída pela Controladora e a consolidação de 206 SPEs.

Das 206 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 65 fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Resultado operacional bruto			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	557.327	439.804	79%
Custos dos imóveis vendidos	(393.166)	(333.534)	85%
Lucro bruto	164.161	106.270	65%

18 Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão de Garantia:	48	48	13.541	12.659

Constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2014	48	12.659
Provisionado no exercício	-	4.631
Consumido no exercício	-	(3.749)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	48	13.541

19 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Trabalhista/cível (a)	<u>1.464</u>	<u>982</u>	<u>17.227</u>	<u>12.535</u>

- (a) São representadas, principalmente, por litígios decorrentes de reclamações trabalhistas e encargos previdenciários e ações indenizatórias por perdas e danos, oriundos de relações de consumo, não amparados por cobertura de seguro.

A seguir, a movimentação das provisões no período:

	Controladora	Consolidado
	Trabalhista / Cível	Trabalhista / Cível
Saldo em 31 de dezembro de 2014	982	12.535
Provisionado no exercício	955	20.431
Revertido no exercício	<u>(473)</u>	<u>(15.739)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>1.464</u>	<u>17.227</u>

Adicionalmente, de acordo com a opinião dos assessores jurídicos da Companhia, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e tributária com grau de risco possível no montante de R\$ 20.379 (R\$ 20.880 em 31 de dezembro de 2014) no consolidado e R\$ 1.493 (R\$ 53 em 31 de dezembro de 2014) na controladora.

A Administração da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas à revisão e à aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e à aprovação final pelas autoridades fiscais.

20 Clientes coobrigação

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com a Brazilian Securities Companhia de Securitização, nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante todo o prazo da carteira, de recomprarem todos os créditos que apresentarem inadimplência de três prestações, consecutivas ou não.

21 Patrimônio líquido - Controladora

21.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 43.769.808 (44.269.808 em 31 de dezembro de 2014) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

21.2 Reserva legal

Constituída a parcela de 5% do lucro líquido do exercício observando o limite estabelecido em lei.

21.3 Distribuição de dividendos

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.

Em 24 de abril de 2015 através da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovada a destinação do lucro líquido da Companhia referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2014, destinando entre outros, 25% do lucro líquido ajustado aos dividendos que foram pagos em 13 de maio de 2015.

21.4 Reserva de retenção de lucros

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.

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	6.748	68.377
Reserva legal (5%)	(337)	(3.419)
Lucro líquido à disposição	6.411	64.958
Dividendos mínimos obrigatórios (25% sobre a base de cálculo)	1.603	16.240
Dividendos intermediários distribuídos durante o exercício	-	-
Total	1.603	16.240

21.5 Ações em tesouraria

Em 07 de janeiro de 2015, foi aprovada pela Companhia o 6º programa de aquisição de ações para manutenção em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, nos termos do Artigo 20, alínea “o”, do Estatuto Social da Companhia, da Instrução CVM nº 10/80, conforme alterada e do Artigo 30 da Lei nº 6.404/76. Esse programa tem validade de 365 dias e recompra limitada à quantidade máxima de 1.871.273 ações ordinárias nominativas.

Em 09 de novembro de 2015 foi aprovada na reunião do conselho de administração o cancelamento de 500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem alteração do valor do capital social. A quantidade de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal era de 44.269.808 passando para 43.769.808.

A Companhia possui em tesouraria 1.371.273 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de dezembro de 2015, pelo montante de R\$ 13.196 para futura alienação ou cancelamento. O valor de mercado em 31 de dezembro de 2015 corresponde a R\$ 6.130 (R\$ 4,47 por unidade de ação).

22 Lucro por ação

A tabela a seguir reconcilia o lucro líquido e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro básico e diluído:

	Controladora	
	2015	2014
Lucro líquido do exercício - operações continuadas	6.748	68.377
Número de ações durante o ano (mil)	42.480	44.270
Lucro por ação - básico e diluído	0,1589	1,545

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias e, conseqüentemente, o lucro por ação diluído é equivalente ao lucro por ação básico, conforme demonstrado anteriormente.

23 Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e operações em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir:

Controladora

31 de dezembro de 2015

31 de dezembro de 2015

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Mantidos até o vencimento	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo									
Aplicações financeiras	=	=	9.449	=	9.449	=	9.449	=	9.449
Total	=	=	9.449	=	9.449	=	9.449	=	9.449
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Caixa e equivalentes de caixa	106.765	-	-	-	106.765	106.765	-	-	106.765
Créditos perante clientes	-	27.304	-	-	27.304	27.304	-	-	27.304
Créditos com terceiros	-	79.519	-	-	79.519	79.519	-	-	79.519
Outros créditos	-	4.384	-	-	4.384	4.384	-	-	4.384
Créditos com partes relacionadas	=	7.789	=	=	7.789	7.789	=	=	7.789
Total	106.765	118.996	=	=	225.761	225.761	=	=	225.761

31 de dezembro de 2015

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Passivos financeiros mensurados ao valor justo									
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	99.526	99.526	-	99.526	-	99.526
Debêntures	-	-	-	153.355	153.355	-	153.355	-	153.355
Recursos de parceiros	-	-	-	1.737	1.737	-	1.737	-	1.737
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	3.045	3.045	-	3.045	-	3.045
Débito com partes relacionadas	-	-	-	900	900	-	900	-	900
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	12.333	12.333	-	12.333	-	12.333
Outras contas a pagar	=	=	=	<u>3.101</u>	<u>3.101</u>	=	<u>3.101</u>	=	<u>3.101</u>
Total	=	=	=	<u>273.997</u>	<u>273.997</u>	=	<u>273.997</u>	=	<u>273.997</u>
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Fornecedores	=	=	=	<u>2.324</u>	<u>2.324</u>	<u>2.324</u>	=	=	<u>2.324</u>
Total	=	=	=	<u>2.324</u>	<u>2.324</u>	<u>2.324</u>	=	=	<u>2.324</u>

31 de dezembro de 2014

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Mantidos até o vencimento	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo									
Aplicações financeiras	=	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>
Total	=	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>	=	<u>159</u>
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Caixa e equivalentes de caixa	147.369	-	-	-	147.369	147.369	-	-	147.369
Créditos perante clientes	-	28.267	-	-	28.267	28.267	-	-	28.267
Créditos com terceiros	-	181.786	-	-	181.786	181.786	-	-	181.786
Outros créditos	-	4.735	-	-	4.735	4.735	-	-	4.735
Créditos com partes relacionadas	=	<u>50.941</u>	=	=	<u>50.941</u>	<u>50.941</u>	=	=	<u>50.941</u>
Total	<u>147.369</u>	<u>265.729</u>	=	=	<u>413.098</u>	<u>413.098</u>	=	=	<u>413.098</u>

31 de dezembro de 2014

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Passivos financeiros mensurados ao valor justo									
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	234.579	234.579	-	234.579	-	234.579
Debêntures	-	-	-	152.580	152.580	-	152.580	-	152.580
Recursos de parceiros	-	-	-	11.198	11.198	-	11.198	-	11.198
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	15.173	15.173	-	15.173	-	15.173
Débito com partes relacionadas	-	-	-	10.263	10.263	-	10.263	-	10.263
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	29.252	29.252	-	29.252	-	29.252
Outras contas a pagar	=	=	=	<u>3.496</u>	<u>3.496</u>	=	<u>3.496</u>	=	<u>3.496</u>
Total	=	=	=	<u>456.541</u>	<u>456.541</u>	=	<u>456.541</u>	=	<u>456.541</u>
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Fornecedores	=	=	=	<u>4.145</u>	<u>4.145</u>	<u>4.145</u>	=	=	<u>4.145</u>
Total	=	=	=	<u>4.145</u>	<u>4.145</u>	<u>4.145</u>	=	=	<u>4.145</u>

Consolidado

31 de dezembro de 2015

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Mantidos até o vencimento	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo									
Aplicações financeiras	=	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>
Total	=	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>	=	<u>9.520</u>

Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo

Caixa e equivalentes de caixa	284.919	-	-	-	284.919	284.919	-	-	284.919
Créditos perante clientes	-	729.960	-	-	729.960	729.960	-	-	729.960
Créditos com terceiros	-	63.940	-	-	63.940	63.940	-	-	63.940
Outros créditos	-	26.390	-	-	26.390	26.390	-	-	26.390
Créditos com partes relacionadas	=	<u>2.373</u>	=	=	<u>2.373</u>	<u>2.373</u>	=	=	<u>2.373</u>
Total	<u>284.919</u>	<u>822.663</u>	=	=	<u>1.107.582</u>	<u>1.107.582</u>	=	=	<u>1.107.582</u>

31 de dezembro de 2015

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Passivos financeiros mensurados ao valor justo									
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	430.731	430.731	-	423.629	-	423.629
Debêntures	-	-	-	153.355	153.355	-	153.355	-	153.355
Recursos de parceiros	-	-	-	1.733	1.733	-	1.733	-	1.733
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	41.693	41.693	-	41.693	-	41.693
Débito com partes relacionadas	-	-	-	790	790	-	790	-	790
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	12.333	12.333	-	12.333	-	12.333
Outras contas a pagar	=	=	=	<u>18.901</u>	<u>18.901</u>	=	<u>18.901</u>	=	<u>18.901</u>
Total	=	=	=	<u>659.536</u>	<u>659.536</u>	=	<u>652.434</u>	=	<u>652.434</u>

Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo

Fornecedores	=	=	=	<u>30.775</u>	<u>30.775</u>	<u>30.775</u>	=	=	<u>30.775</u>
Total	=	=	=	<u>30.775</u>	<u>30.775</u>	<u>30.775</u>	=	=	<u>30.775</u>

31 de dezembro de 2014

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Mantidos até o vencimento	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo									
Aplicações financeiras	=	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>
Total	=	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>	=	<u>198</u>
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Caixa e equivalentes de caixa	392.510	-	-	-	392.510	392.510	-	-	392.510
Créditos perante clientes	-	779.170	-	-	779.170	779.170	-	-	779.170
Créditos com terceiros	-	72.889	-	-	72.889	72.889	-	-	72.889
Outros créditos	-	24.963	-	-	24.963	24.963	-	-	24.963
Créditos com partes relacionadas	=	<u>24.487</u>	=	=	<u>24.487</u>	<u>24.487</u>	=	=	<u>24.487</u>
Total	<u>392.510</u>	<u>901.509</u>	=	=	<u>1.294.019</u>	<u>1.294.019</u>	=	=	<u>1.294.019</u>

31 de dezembro de 2014

	Valor contábil					Valor justo			
	Designados ao valor justo	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Passivos financeiros mensurados ao valor justo									
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	436.254	436.254	-	436.254	-	436.254
Debêntures	-	-	-	152.580	152.580	-	152.580	-	152.580
Recursos de parceiros	-	-	-	9.022	9.022	-	9.022	-	9.022
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	190.373	190.373	-	190.373	-	190.373
Débito com partes relacionadas	-	-	-	1.126	1.126	-	1.126	-	1.126
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	29.252	29.252	-	29.252	-	29.252
Outras contas a pagar	=	=	=	<u>19.765</u>	<u>19.765</u>	=	<u>19.765</u>	=	<u>19.765</u>
Total	=	=	=	<u>838.372</u>	<u>838.372</u>	=	<u>838.372</u>	=	<u>838.372</u>
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo									
Fornecedores	=	=	=	<u>26.895</u>	<u>26.895</u>	<u>26.895</u>	=	=	<u>26.895</u>
Total	=	=	=	<u>26.895</u>	<u>26.895</u>	<u>26.895</u>	=	=	<u>26.895</u>

b. Mensuração do valor justo

Os valores contábeis, referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial, quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Assim sendo, o valor justo de rubricas como “crédito perante clientes” é estimado como o valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA ou às taxas de remuneração de título públicos (NTN-B), dos dois o maior. O valor justo de financiamentos, é estimado por meio do fluxo de caixa futuro descontado utilizando taxas disponíveis para dívidas e prazos semelhantes.

Em 31 de dezembro de 2015 a Companhia possuía um endividamento total de R\$ 584.086, sendo que R\$ 326.047, refere-se a Créditos Imobiliários com uma remuneração média ponderada de 9%.

Considerando que 27% desta dívida está no curto prazo, e que o CDI projetado livre de risco está aproximadamente 14% dado o prazo médio do endividamento, a Administração entende que os efeitos de valor justo não seriam representativos, uma vez que o CDI projetado também deveria ser acrescido da taxa de risco.

c. Gerenciamento dos riscos financeiros

Visão geral

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- (i) Risco de crédito;
- (ii) Risco de liquidez;
- (iii) Risco de mercado; e
- (iv) Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, as políticas e os processos de mensuração e o gerenciamento de riscos e o gerenciamento do capital da Companhia.

Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Riscos de crédito

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2015, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e equivalentes de caixa	106.765	147.369	284.919	392.510
Aplicações financeiras	9.449	159	9.520	198
Créditos perante clientes	27.304	28.267	729.960	779.170
Contas a receber por venda de terrenos	42.459	38.970	152.141	135.629
Contas a receber por venda de cotas sociais	473	7.299	473	7.299
Clientes coobrigação	597	6.238	3.258	10.772
Créditos com terceiros	79.519	181.786	63.940	72.889
Outros créditos	4.384	4.735	26.390	24.963
Créditos com partes relacionadas	7.789	50.941	2.373	24.487
	278.739	465.764	1.272.974	1.447.917

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro das operações de incorporação imobiliária será lastro para a liquidação dos empréstimos.

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, debêntures e

fornecedores são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	187.836	216.145	26.750	430.731
Debêntures	53.604	99.751	-	153.355
Débitos com partes relacionadas	790	-	-	790
Contas a pagar por aquisições de participações	12.333	-	-	12.333
Fornecedores	30.775	-	-	30.775
	285.338	315.896	26.750	627.984

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014	Consolidado			
	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	201.618	233.891	745	436.254
Debêntures	3.016	99.625	49.939	152.580
Débitos com partes relacionadas	1.126	-	-	1.126
Contas a pagar por aquisições de participações	12.376	16.876	-	29.252
Fornecedores	26.895	-	-	26.895
	245.031	350.392	50.684	646.107

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica sem a contratação de derivativos, fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia não possuía outras dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial naquela data.

Risco de taxas de juros

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- A remuneração sobre os mútuos a receber contratados à taxa de 100% a 120% CDI.
- Juros sobre CCBs captação em 25 agosto 2015, à taxa fixa de 11,5% a.a. + TR.

- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 10% ao ano.
- Juros sobre as debêntures 3º Emissão - CDI + 1,60% ao ano.
- Juros sobre a CCB imobiliária do Banco Safra S.A, de 18 de setembro de 2013, à taxa de juros pós-fixadas de CDI + 1.10 % a.a.
- Juros sobre a CCB imobiliária do Banco Safra S.A., de 21 de novembro de 2014, à taxa de juros pós-fixadas de CDI + 1.40 % a.a.
- Juros sobre a CCB com o banco Itaú Unibanco S.A., de 08 de janeiro de 2015, à taxa fixa de 10.5% a.a + TR.

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Ativos Financeiros	2015	2014	2015	2014
Caixa e equivalentes de caixa (a)	106.765	147.639	284.919	392.510
Aplicações financeiras	9.449	159	9.520	198
Créditos perante clientes	27.304	28.267	729.960	779.170
Contas a receber por venda de terrenos	42.459	38.970	152.141	135.629
Contas a receber por venda de cotas sociais	473	7.299	473	7.299
Clientes coobrigação	597	6.238	3.258	10.772
Créditos com partes relacionadas	7.789	50.941	2.373	24.487
Total	194.836	279.513	1.182.644	1.350.065

	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	2015	2014	2015	2014
Empréstimos e financiamentos	99.526	234.579	430.731	436.254
Debêntures	153.355	152.580	153.355	152.580
Débitos com partes relacionadas	900	10.263	790	1.126
Total	253.781	397.422	584.876	589.960

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como “Caixa e equivalentes de caixa”, conforme nota explicativa nº 4.

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

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

A maior parte dos custos da Companhia e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizadas pelo índice INCC. Como o saldo da carteira de recebimentos é maior do que o valor dos custos a incorrer, o impacto aconteceria no caso de um índice negativo do INCC. Um decréscimo de um ponto percentual nesta taxa, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, representaria uma diminuição na margem bruta da Companhia de 0,7% (2% em dezembro de 2014).

Todas as aplicações financeiras da Companhia, e, aproximadamente, 43% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI (50% em 31 de dezembro de 2014). Como o saldo das aplicações é inferior ao saldo do endividamento atrelado ao CDI, um acréscimo de um ponto percentual sobre a taxa média do CDI do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, representaria uma diminuição no lucro líquido da Companhia em R\$ 202 (diminuição de R\$ 70 em 31 de dezembro de 2014).

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2015:

	Cenário de Perda		Cenário Provável	Cenário de Ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
INCC	3,61%	5,42%	7,22%	9,03%	10,83%
	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
	Aumento 25%	Aumento 50%		Queda 25%	Queda 50%
CDI	7,13%	10,69%	14,25%	17,81%	21,38%
TR	0,07%	0,11%	0,15%	0,19%	0,22%
Ativos (e Passivos) Líquidos			Resultado Esperado com índice Provável	Efeito	
				Aumento 25%	Aumento 50%
CDI			(2.879)	(3.599)	(4.318)
INCC			1.961	2.451	2.941
TR			(492)	(614)	(737)

Riscos operacionais

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é

consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia busca o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

Gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade 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 é formada pelo endividamento líquido, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos, dividido pelo seu capital social mais reservas. A Companhia não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

Índice de endividamento

	Consolidado	
	2015	2014
Endividamento bancário	584.086	588.834
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(294.439)	(392.708)
(=) Dívida líquida (A)	289.647	196.126
Patrimônio líquido (B)	852.304	917.941
Índice de endividamento líquido (A) / (B)	0,34	0,21

24 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita da Incorporação Imobiliária	3.370	23.787	843.203	958.230
Devoluções da receita bruta	(529)	(160)	(273.444)	(224.550)
Impostos Incidentes sobre vendas				
Corrente	(433)	(1.805)	(15.838)	(23.656)
Diferido	654	(749)	3.406	4.726
Receita Operacional líquida	3.062	21.073	557.327	714.750

a. Receita de permuta de terrenos

A receita de permuta de terrenos é oriunda da troca de terreno por unidades construídas e desta forma ela é mensurada pelo seu valor justo, ou seja, o valor de venda das unidades a serem construídas e entregues. A receita de vendas dessas unidades é reconhecida no resultado pelo método do percentual de conclusão (POC) e também por seus respectivos custos de construções.

O quadro abaixo demonstra o montante de receitas provenientes dessa negociação, de acordo com o previsto no item 35 do CPC 30 (R1) / IAS 18, seguindo os critérios estipulados nos itens 21 e 22 do OCPC 01 (R1).

	Consolidado	
	2015	2014
Receita de Permuta de Terreno	1.243	2.583
	1.243	2.583

b. Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no OCPC 04, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Unidades em construção Saldos acumulados em 31/12/2015
Receita contratada de vendas (acumulado até 31/12/2015)	3.367.099
Receita de vendas apropriada	(3.014.090)
Receita bruta de vendas a apropriar:	353.009
Ativo circulante	153.004
Ativo não circulante	139.368
Adiantamento de clientes (c)	60.637
Custo orçado das unidades vendidas	(2.217.838)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado até 31.12.2015)	1.987.316
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(230.522)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	122.487
Margem bruta	35%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”, onde são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

25 Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Custo dos Empreendimentos Vendidos				
Mão-de-obra	66	6.771	157.267	201.706
Insumos	99	10.156	213.433	284.732
Custo Financeiro	-	-	22.466	17.827
Total	165	16.927	393.166	504.265
Despesas por natureza:				
Comissões	121	358	21.355	12.118
Marketing e propaganda	4.615	4.194	29.449	26.519
Despesas com pessoal	23.405	36.446	26.071	40.315
Outros Impostos e Taxas	347	428	2.335	1.859
Serviços Profissionais Contratados	2.772	1.744	5.510	2.561
Viagens	824	1.431	905	1.660
Uso e Consumo	17.440	18.756	38.778	37.282
Depreciação/Amortização	5.994	6.241	6.316	6.630
Total	55.518	69.598	130.719	128.944
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	4.736	4.552	50.804	38.637
Gerais e administrativas	48.524	55.074	77.657	80.316
Participação de funcionários	2.258	9.972	2.258	9.991
Total	55.518	69.598	130.719	128.944

26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Variações monetárias ativa	4.475	1.402	24.918	7.653
Variações monetárias passiva	(2.035)	(1.990)	(3.287)	(2.521)
Variações monetárias líquidas	2.440	(588)	21.631	5.132
Juros Recebidos de clientes	655	1.112	31.268	27.832
Receita Financeira sobre contrato de mutuo	4.152	8.719	2.101	3.592
Rendimentos de Aplicações financeiras	17.310	21.388	33.237	34.973
Ajuste a valor presente - carteira Urbanismo (i)	-	-	(3.450)	10.128
Impostos	(1.235)	41	(1.912)	(765)
Outras receitas Financeiras	48	39	64	192
Receitas Financeiras	20.930	31.299	61.308	75.952
Despesa Financeira sobre contrato de mutuo	(577)	(1.196)	(120)	(224)
Juros/Encargos sobre captações	(42.870)	(46.359)	(43.850)	(47.366)
Deságio na cessão de recebíveis	-	(221)	(16)	(251)
Descontos concedidos	(4.216)	(103)	(6.386)	(2.208)
Outras Despesas Financeiras	(646)	(861)	(8.606)	(5.057)
Despesas Financeiras	(48.309)	(48.740)	(58.978)	(55.106)
Resultado financeiro	(24.939)	(18.029)	23.961	25.978

- (i) Tal saldo corresponde ao ajuste a valor presente calculado na carteira da Rodobens Urbanismo, em atendimento ao Pronunciamento Técnico Contábil - CPC 12, sendo utilizado para fins de descapitalização, a taxa divulgada pela NTN-B de 10 anos (Nota do Tesouro Nacional - Série B), considerada a taxa que melhor reflete o prazo médio da carteira.

27 Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita líquida de prestação de serviços	4.906	2.233	1.877	397
Recuperação de despesas e outras	6.629	579	7.483	6.819
Venda de Participação em SPE (Sist.Fácil Incorporadora Ponta Grossa III)	-	13.019	-	13.019
Ganho na aquisição de participação dos investimentos (Marajó.)	-	1.985	-	1.985
Prejuízo na Alienação de Investimentos (C & S Empreend.Imob.)	-	(12.655)	-	(12.655)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e outras perdas de créditos reconhecidas (nota 5)	(1.651)	-	(29.458)	-
Despesas projetos descartados	(2.187)	-	(4.412)	-
Amortização de Ágio	(851)	(2.849)	(851)	(2.849)
Total	6.846	2.312	(25.361)	6.716

A receita de prestação de serviços da atividade de incorporação refere-se, basicamente, a serviços prestados pela Companhia para as controladas pela administração de carteira de recebíveis, obras e serviços administrativos e comerciais. Os saldos não eliminados no consolidado referem-se à participação de terceiros nas controladas.

Em 07 de fevereiro de 2014, foi realizada a venda de participação societária de algumas SPES do grupo RNI com a empresa C& S Empreendimentos Imobiliários, pelo valor de R\$ 12.891, gerando um prejuízo na alienação de investimento no valor de R\$ 12.655, recebendo em contrapartida ativos que serão realizados no futuro.

28 Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota Explicativa nº 4.

b. Informações suplementares

	2015	2014
Transações que não afetam caixa:		
Dividendos propostos e não pagos	1.603	16.240
Cotas adicionais de SPE's adquiridas para pagamento a prazo	12.333	29.252
	<u>13.936</u>	<u>45.492</u>

29 Pagamento baseado em ações - Controladora

a. Descrição dos acordos de pagamento baseado em ações

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possui os seguintes acordos de pagamentos baseados em ações:

Em 19 de março de 2014, foi aprovado pela Companhia o “Plano de Remuneração Variável” que autoriza a emissão de ações da Companhia a serem entregues aos seus colaboradores e administradores, sujeito aos termos e limites estabelecidos nas Diretrizes para Planos de Opção, em especial ao previsto no Artigo 168, §3º e no Artigo 171, §3º da Lei 6.404/76. O preço de exercício destas opções foi de R\$8,00 (oito reais).

Em 7 de abril de 2014 foi exercida a opção de compra de 517.000 ações ordinárias de emissão da Companhia no valor total de R\$ 5.827, sendo o valor justo destas opções de ações calculado pelo valor médio das ações em tesouraria na data da opção de compra.

Este montante vem sendo amortizado de acordo com o *vesting period*. As despesas com amortização da outorga de ações, registradas na rubrica “Despesas com pessoal” (Nota 25) no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi no valor de R\$ 1.051.

Os saldos a serem reconhecidos no resultado da Companhia, considerando o plano, são assim demonstrados:

Despesas com stock options

2014	1.690
2015	2.068
2016	1.333
2017	598
2018	<u>138</u>
Total	<u>5.827</u>

Os principais termos e condições referentes às outorgas no programa de opção de compra de ações estão apresentados a seguir:

Data da outorga / beneficiários Outorga de opções para pessoal- chave da Administração	Número de ações em milhares	Condições de aquisição de direito	Vida contratual da opção
Em 07 de abril de 2.016	207	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 2 anos.	2 anos
Em 07 de abril de 2.017	155	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 3 anos.	3 anos
Em 07 de abril de 2.018	155	Será automaticamente rescindido caso o beneficiário deixe de prestar serviço à Companhia até 4 anos.	4 anos
Total de opções de ações	517		

30 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação de seus negócios e entende que suas atividades são separadas atualmente em incorporação e loteamento. Dessa forma, as informações por segmentos operacionais passaram a ser divulgadas neste trimestre em função da relevância, conforme abaixo:

	2015			2014		
	Urbanismo	RNI	Total	Urbanismo	RNI	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	82.195	475.132	557.327	81.225	633.525	714.750
Custo dos empreendimentos vendidos	(35.743)	(357.423)	(393.166)	(58.566)	(445.699)	(504.265)
Lucro bruto	46.452	117.709	164.161	22.659	187.826	210.485
(Despesas) Receitas operacionais	(7.879)	(149.412)	(157.291)	(2.954)	(127.552)	(130.506)
Lucro/(Prejuízo) bruto antes do resultado financeiro	38.573	(31.703)	6.870	19.705	60.274	79.979
Receita (despesas) financeiras líquidas	4.580	19.381	23.961	12.103	13.875	25.978
Resultado antes dos impostos	43.153	(12.332)	30.831	31.808	74.149	105.957
Imposto de renda e contribuição social	(3.143)	(17.658)	(20.801)	(2.615)	(25.855)	(28.470)
Lucro líquido do exercício	40.010	(29.980)	10.030	29.193	48.294	77.487
Ativo Total	212.916	1.492.658	1.705.574	138.279	1.836.911	1.975.190
Passivo Total	52.678	800.592	853.270	47.027	1.010.222	1.057.249
Patrimônio Líquido	160.238	692.066	852.304	91.252	826.689	917.941

Informações sobre os principais clientes

Em função da atividade imobiliária residencial e loteamento, a Companhia não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

31 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2015, a cobertura de seguros para responsabilidade civil, riscos operacionais, danos materiais, corporais e/ou morais, era de R\$ 30.000 na controladora e consolidado.