

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto ("Companhia" ou "Grupo") têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação ("SCP"), consórcio e sociedades com propósitos específicos ("SPE"), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Com a inclusão do método de equivalência patrimonial de investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto nas demonstrações separadas (IAS 27 – Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas), referendado pelo Documento de Revisão 07 e Deliberação CVM 733, as práticas contábeis adotadas no Brasil se tornaram praticamente idênticas com relação ao IFRS.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

II. Base de elaboração

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.

Essas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Em maio de 2014, foi emitida a IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes, que estabelece nova regra a ser aplicada às receitas originadas de contratos com clientes, a partir dos exercícios a se iniciarem em 1º de janeiro de 2017. Esta nova norma é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Ainda não teve o correspondente a esta norma emitido pelo CPC no Brasil. A Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15. Ver nota 3.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

É usado o método de consolidação integral, sendo que as participações nos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como os saldos de ativos e passivos, receitas, custos e despesas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e 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 N° 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas 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 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. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, 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 que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

Caso necessário, é constituída provisão para devedores duvidosos, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber. Ver nota 25, letra (e).

(b) 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 pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

(c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou 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.

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2014 e 2013, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização. Adicionalmente, a Companhia testa, ao menos anualmente, o ágio na aquisição de investimento para impairment. Em 2014 e 2013, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

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

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação depende da natureza e propósito dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

A seguir, demonstramos o resumo das principais práticas contábeis adotadas na contabilização e apresentação dos ativos financeiros da Companhia:

- Caixa e equivalentes de caixa - São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas-correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, resgatáveis em até 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base pro-rata temporis, em linha com os valores de realização. As aplicações financeiras são classificadas como instrumentos financeiros ativos mantidos para negociação, sendo ajustadas ao seu valor justo nas datas de encerramento do balanço, quando aplicável, em contrapartida ao resultado.
- Títulos e valores mobiliários - São classificados em duas categorias: títulos mantidos até o vencimento e títulos disponíveis para venda. São apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data do balanço, sendo os títulos disponíveis para venda ajustados ao seu valor justo nas datas do encerramento do balanço, quando aplicável, e tem como contrapartida outros resultados abrangentes.
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como empréstimos e recebíveis.

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das duas categorias a seguir: (i) passivos financeiros a valor justo por meio do resultado; e (ii) outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros

efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquido dos custos das transações. Na data do balanço está apresentado pelo seu reconhecimento inicial, deduzido da amortização das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescido dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia e das suas controladas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia não possui passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

(f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(g) Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-base e critérios contábeis dos balanços da Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas do Grupo são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas ao Grupo. Em 2014, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) alterou a sua política contábil sobre as propriedades para

investimento do método de custo para o método de valor justo. Desta forma, o saldo de investimento nesta controlada em conjunto foi ajustado para refletir esta mensuração a valor justo. Conforme “ICPC 09(R1) – Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial”, item 63, a Companhia optou por reconhecer o efeito total deste ajuste no resultado de equivalência patrimonial. Os efeitos estão demonstrados na nota 8.

(h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09 (R1), o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação com empresa de controle compartilhado.

(i) Imobilizado

Edificações, aeronaves, veículos em uso, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos e instalações de informática, plantões de vendas e apartamentos modelos e imobilizações em andamento estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os

gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os ativos intangíveis gerados internamente são registrados ao valor de custo, deduzido da amortização e da perda por redução ao valor recuperável acumulada, assim como os ativos intangíveis adquiridos separadamente.

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções/intangíveis em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os terrenos não sofrem depreciação.

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(m) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota 19, letra (b).

(p) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

A Companhia e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia e algumas controladas. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e conseqüentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas ou 1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET e 0,47% para o RET – PMCMV.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

(q) Juros sobre o capital próprio

Os juros creditados a acionistas, calculados nos termos da Lei nº 9.249/95, são registrados nos resultados, na rubrica de despesas financeiras, conforme determina a legislação fiscal. Entretanto, para fins de divulgação das demonstrações financeiras, os juros sobre capital próprio são apresentados a débito de lucros acumulados, tratamento esse semelhante aos dividendos. Os valores pagos aos acionistas a títulos de juros sobre o capital próprio, líquido do imposto de renda retido na fonte, são deduzidos do valor do dividendo mínimo obrigatório, conforme artigo 9º, parágrafo 7º, da Lei 9.249/95 e com base nos artigos 32 e seguintes do Estatuto Social da Companhia.

(r) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(s) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); do imposto de renda - IRPJ e da contribuição social - CSLL (nota 26); de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19, letra(b)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25), de ágio na aquisição de investimentos (nota 8); e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima nesta nota).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(t) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

(u) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

Na primeira parte da DVA apresenta-se a riqueza criada, representada pelas receitas, insumos adquiridos de terceiros e o valor adicionado recebido de terceiros, e na segunda parte apresenta-se a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

(v) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluindo as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido ajustado atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, ou alteradas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia são: IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IAS 16 – Ativo Imobilizado, IAS 38 – Ativo Intangível, IAS 24 – Divulgações de Partes Relacionadas, IFRS 13 – Mensuração do valor justo, IAS 40 – Propriedade para investimento; alterações à: IAS 16 e à IAS 38 – Esclarecimento de Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização, IAS 27 – Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Financeiras Separadas. Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essas alterações tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

Adicionalmente, em maio de 2014, foi emitido o IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes. Os princípios na IFRS 15 contemplam uma abordagem mais estruturada para mensurar e reconhecer receita. A norma da nova receita é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Uma aplicação retrospectiva total ou modificada é exigida para períodos anuais que tenham início em 1º de janeiro de 2017 ou após essa data, sendo permitida adoção antecipada, em análise no Brasil. A Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15 e planeja adotar uma nova norma sobre a efetiva data de entrada em vigor.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Caixa	656	624	841	776
Bancos – conta movimento	177.557	240.845	324.790	395.649
	178.213	241.469	325.631	396.425
Aplicações financeiras:				
Poupança	7.208	17.553	8.075	22.766
Cotas de fundo de investimentos	366.992	81.467	634.636	228.833
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	124.751	426.187	170.128	499.752
Operações compromissadas com lastro em debêntures	35.454	248.166	79.027	274.819
	534.405	773.373	891.866	1.026.170
Total	712.618	1.014.842	1.217.497	1.422.595

Os valores das aplicações financeiras têm cláusula de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitos a risco insignificante de mudança de valor.

Os fundos de investimento são fundos não exclusivos, de liquidez imediata, referenciados DI renda fixa e que tem como objetivo acompanhar a variação do CDI.

As aplicações em fundo de investimentos, CDB e compromissadas têm rendimentos médios equivalentes a 101,45% do CDI no Individual e 99,93% do CDI no Consolidado (99,97% e 100,16% do CDI no Individual e Consolidado, respectivamente, em 31 de dezembro de 2013).

As aplicações em compromissadas com lastro em debêntures têm a recompra diária garantida pelo emissor, permitindo seu resgate imediato, conforme a necessidade da Companhia e tem rendimento atrelado a variação do CDI.

5. Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Cotas de fundo de investimento	150.976	254.038	150.976	254.038
Aplicação vinculada em poupança	-	1.621	180	8.959
Consórcio imobiliário	3.543	3.062	3.543	3.062
Total	154.519	258.721	154.699	266.059

Os fundos de investimentos, não exclusivos, se referem ao montante disponível da 4ª emissão de debêntures para ser alocado a novos empreendimentos. Após esta alocação e respectiva aprovação pelo Agente Fiduciário, os recursos são liberados de acordo com o cronograma físico financeiro dos empreendimentos financiáveis pelas debêntures. Quando o valor de recebimento dos referidos empreendimentos atinge o valor financiado, esses recursos retornam para o fundo, a fim de financiar novos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2014, a carteira do fundo era composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

Não houve ganho ou perda resultante deste ativo, a ser alocado em Ajuste de Avaliação Patrimonial.

As aplicações vinculadas em poupança com restrição são mantidas durante o prazo de obra e correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela Caixa Econômica Federal para a contratação do Crédito Associativo.

6. Clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	2.324.681	2.545.434	3.999.166	4.269.708
Ajustes a valor presente	(23.265)	(13.570)	(39.202)	(23.207)
	2.301.416	2.531.864	3.959.964	4.246.501
Circulante	1.409.586	1.386.889	2.431.918	2.294.413
Não circulante	891.830	1.144.975	1.528.046	1.952.088
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota 18 (b))	458	723	573	729
Demais clientes	897	522	1.502	540
Total - Circulante	1.355	1.245	2.075	1.269

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos prefixados com parcelas fixas, ou contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes, ou contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação, e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e (ii) contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2014 foram de 0,4185% ao mês a 0,8523 % ao mês (de 0,3504% ao mês a 0,4090% ao mês em 31 de dezembro de 2013). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente a 6% e 14%, respectivamente, do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2014, (11% e 8% em 31 de dezembro de 2013).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as praticas descritas na nota 2.2 (a).

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.026.831	1.754.291	3.697.634	3.172.485
Custo a incorrer (*)	(1.143.749)	(995.980)	(2.102.608)	(1.820.693)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas e encargos financeiros.

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Período após a data do balanço				
1 ano	2.845.176	2.650.569	5.091.113	4.604.241
2 anos	1.296.860	1.406.481	2.288.346	2.470.673
3 anos	159.657	195.588	235.115	289.029
4 anos	22.865	28.860	38.629	49.420
Após 4 anos	3.689	4.657	4.395	5.623
	4.328.247	4.286.155	7.657.598	7.418.986
Receita de vendas a apropriar	2.026.831	1.754.291	3.697.634	3.172.485
Clientes por incorporação de imóveis	2.301.416	2.531.864	3.959.964	4.246.501

Antes de aceitar novos clientes, a Companhia utiliza um sistema de avaliação e realiza análise de crédito de cada cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Após confirmação, é definido o limite de crédito por cliente. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia tinha recebíveis como garantia da 4ª emissão de debêntures no valor total de R\$1.263 (R\$19.150 em 31 de dezembro de 2013), e do financiamento à construção no valor total de R\$1.114.204 (R\$1.118.775 em 31 de dezembro de 2013).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Imóveis em construção	918.826	786.752	1.324.132	1.192.978
Imóveis concluídos	37.600	32.167	57.232	54.878
Estoques de terrenos	1.774.624	1.300.517	2.616.426	1.926.022
Adiantamentos a fornecedores	19.492	29.701	40.990	44.880
Estoques de materiais	4.800	3.918	6.690	6.659
Total	2.755.342	2.153.055	4.045.470	3.225.417
Circulante	1.450.286	1.114.444	2.125.001	1.735.429
Não circulante	1.305.056	1.038.611	1.920.469	1.489.988

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações. Em 31 de dezembro de 2014, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11, letra (e), com saldo de R\$184.369 no Individual (R\$106.515 em 31 de dezembro de 2013) e R\$187.636 no Consolidado (R\$107.407 em 31 de dezembro de 2013). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

A Companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de

contratos de empréstimos e financiamentos que montam a R\$162.497 e R\$334.755 no Individual e Consolidado, respectivamente (R\$201.497 e R\$333.987 em 31 de dezembro de 2013).

A Companhia possui terrenos dados como garantia da 4ª emissão de debêntures, no valor total de R\$17.314 em 31 de dezembro de 2014 (R\$35.343 em 31 de dezembro de 2013).

As informações sobre (i) valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, (ii) valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e (iii) adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas, e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 22.

8. Participações em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de Equivalência	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	2014	2013	31/12/14	31/12/13	2014	2013
Controladas em conjunto:										
LOG Commercial Properties e Participações	37,87%	37,87%	1.453.991	739.897	272.173	30.922	550.494	280.100	278.955	11.710
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,59%	37,65%	22.317	19.239	4.011	13.164	8.389	7.243	1.508	4.957
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	(39.527)	16.822	(56.349)	(37.468)	(23.716)	10.093	(33.809)	(22.481)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	65,00%	246	450	(204)	305	160	293	(133)	198
SCP Ecov (Arag,S. Dourada)	70,00%	70,00%	14.698	29.416	(473)	(6.088)	10.289	20.591	(331)	(4.262)
SCP Roy Palm,R.Star	70,00%	70,00%	13.932	18.813	(2.566)	2.928	9.753	13.169	(1.796)	2.050
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	10.070	6.505	2.857	9.433	7.049	4.553	2.000	6.603
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	6.150	8.602	(3.115)	(9.267)	3.997	5.591	(2.025)	(6.024)
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	14.575	14.443	(3.918)	(1.589)	10.202	10.110	(2.743)	(1.112)
Outras 40 SCPs			62.449	97.744	(10.140)	(2.955)	29.633	52.312	(6.007)	(2.045)
Chapada Imperi SPE LTDA.	58,00%	58,00%	3.959	5.224	(2.776)	(6.534)	2.296	3.030	(1.610)	(3.790)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	65,50%	65,50%	16.136	20.438	(4.601)	(12.947)	10.569	13.387	(3.014)	(8.480)
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	50,00%	50,00%	13.395	108	13.389	(2)	6.697	53	6.695	(1)
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	50,00%	60,00%	5.316	2.850	4.686	620	2.658	1.710	2.343	372
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	70,00%	70,00%	14.679	25.577	3.715	23.147	10.275	17.904	2.601	16.203
MRV MRL Xv SPE LTDA.	65,00%	65,00%	6.619	6.896	3.952	2.305	4.302	4.482	2.569	1.498
MRV MRL Xxiii Inc. SPE LTDA.	65,00%	65,00%	10.836	4.220	4.222	438	7.044	2.743	2.744	285
MRV MRL Xxiv Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.811	531	4.392	(1)	8.977	345	2.855	(1)
MRV MRL Xviii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	15.622	16.169	5.273	4.591	10.154	10.510	3.427	2.984
MRV Patrim Gal LTDA.	50,00%	50,00%	50.960	44.662	31.163	7.103	25.480	22.331	15.582	3.552
MRV PRIME Xix Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	4.253	3.669	3.860	1.641	2.765	2.385	2.509	1.067
Parque Sevilha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	9.902	10.894	(1.287)	4.226	6.436	7.081	(837)	2.747
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	65,00%	65,00%	16.880	16.585	(6.562)	2.868	10.972	10.780	(4.265)	1.864
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	65,00%	65,00%	15.118	25.046	(11.804)	(12.509)	9.827	16.280	(7.673)	(8.131)
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	58,00%	58,00%	8.320	11.328	(2.126)	(7.573)	4.826	6.570	(1.233)	(4.392)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	67,00%	67,00%	21.207	18.202	4.640	8.042	14.209	12.196	3.109	5.388
Taguatinga QI SPE LTDA.	41,67%	41,67%	7.966	12.673	(2.974)	(5.582)	3.320	5.281	(1.239)	(2.326)
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	70,00%	70,00%	65.280	78.185	(38.048)	7.759	45.696	54.730	(26.634)	5.431
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	76.419	79.677	(15.680)	13.009	53.493	55.774	(10.976)	9.106
Village Gran Castel SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.230	6.545	3.955	1.057	4.700	4.254	2.571	687
Outras 20 SPEs			76.607	61.021	(2.144)	(7.094)	46.095	36.502	(1.033)	(3.692)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto			-	-	-	-	3.237	3.237	-	-
Total das controladas em conjunto - Individual			2.019.416	1.402.431	197.521	23.949	900.278	695.620	224.110	9.965
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(74.831)	(63.335)	(9.366)	(9.788)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			2.019.416	1.402.431	197.521	23.949	825.447	632.285	214.744	177

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de Equivalência	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	2014	2013	31/12/14	31/12/13	2014	2013
Controladas:										
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	100,00%	100,00%	23.254	21.337	2.050	4.596	10.143	8.358	2.050	4.596
MRV Construções LTDA.	95,00%	0,00%	42.928	-	824	-	40.782	-	783	-
Urbamais Propriedade e Participações S.A.	60,00%	60,00%	11.114	2.862	(1.748)	(1.708)	6.668	1.717	(1.049)	(1.025)
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%	5.206	8.254	(4.801)	(6.506)	3.644	5.778	(3.361)	(4.554)
SCP Barreto 4B	70,00%	70,00%	(3.835)	1.733	(632)	(5.506)	(2.685)	1.213	(442)	(3.854)
SCP Bello Solares	65,00%	65,00%	16.466	13.453	(2.135)	3.276	10.703	8.744	(1.388)	2.129
SCP Bello Valle	65,00%	65,00%	6.270	10.261	104	(3.522)	4.075	6.670	68	(2.289)
SCP Esp Campo Cruze	99,50%	99,50%	18.299	11.030	5.637	(356)	18.208	10.975	5.609	(327)
SCP Manchete	35,00%	35,00%	9.750	10.752	9.687	3.277	3.413	3.763	3.390	1.147
SCP P. Fontana Di Roma	99,00%	99,00%	2.366	6.699	(164)	2.812	2.342	6.632	(162)	2.784
SCP Parque Fonatana	99,50%	99,50%	3.455	7.903	(2.726)	6.810	3.437	7.863	(2.712)	6.776
SCP Parque Monte Cristal	77,50%	77,50%	6.152	6.237	9.070	3.103	4.768	4.834	7.029	2.405
SCP Parque Monte Fiore	77,50%	77,50%	3.529	4.393	9.903	4.648	2.735	3.405	7.675	3.602
SCP Parque Opretta	98,00%	98,00%	495	10.261	(1.387)	18.379	485	10.056	(1.359)	18.011
SCP Porto Cristal	99,50%	99,50%	2.160	3.486	(2.416)	(830)	2.150	3.469	(2.404)	(975)
SCP Porto Guaiaba	99,50%	99,50%	1.541	1.605	(382)	(3.922)	1.533	1.597	(380)	(3.420)
SCP Pq. Fonte dos Pássaros	75,00%	75,00%	16.501	4.345	7.247	739	12.376	3.259	5.435	554
SCP Pq Rec P Beija Flor	34,00%	34,00%	17.391	21.953	4.603	7.475	5.913	7.464	1.565	2.542
SCP Prt. Planalto	99,50%	99,50%	897	1.812	(7.507)	(9.222)	893	1.803	(7.469)	(8.575)
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%	39.785	33.285	(15)	(10.279)	29.839	24.964	(11)	(7.709)
SCP Residencial Barcas	75,00%	75,00%	10.454	11.630	87	(4.244)	7.841	8.722	65	(3.183)
SCP Spazio Castellon	99,00%	99,00%	31.441	34.735	2.118	1.734	31.127	34.388	2.097	1.717
SCP Spazio Florian	80,00%	80,00%	5.433	8.290	118	2.733	4.346	6.632	94	2.186
SCP Spazio Portote	99,50%	99,50%	3.796	3.675	(2.187)	(3.119)	3.777	3.656	(2.176)	(2.635)
SCP Spz Nimbus Res.Club	75,00%	75,00%	9.459	12.971	(2.338)	(4.539)	7.095	9.728	(1.754)	(3.404)
SCP Sz C. Alvorada	98,00%	98,00%	10.859	19.729	(2.148)	(599)	10.642	19.334	(2.105)	(587)
SCP Tomba Pq. Filipinas	75,00%	75,00%	3.037	13.102	(457)	12.443	2.278	9.826	(343)	9.332
Outras 197 SCPs			421.619	466.212	(29.739)	11.067	327.236	355.986	(19.277)	916
Campo Di Braga SPE LTDA.	99,50%	99,50%	21.821	17.867	6.718	7.086	21.712	17.777	6.684	7.051
Campo Di Orleans Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.680	6.751	3.004	5.442	5.623	6.684	2.974	5.388
Casa Pueblo Incorpor SPE LTDA.	97,00%	97,00%	4.404	2.461	2.482	1.196	4.272	2.387	2.408	1.160
Evidence Condominio SPE LTDA.	99,00%	99,00%	39.462	58.913	3.068	(6.363)	39.068	58.324	3.037	(6.299)
Forte Iracema SPE LTDA.	60,00%	60,00%	10.475	22.012	(4.669)	(7.742)	6.285	13.207	(2.801)	(4.645)
Forte Mucurip SPE LTDA.	52,00%	52,00%	19.206	21.673	8.699	8.499	9.987	11.270	4.523	4.396
Four Seasons 3 SPE LTDA.	52,00%	52,00%	2.697	6.562	(5.018)	(2.745)	1.402	3.412	(2.609)	(1.408)
Inspiratto Res SPE LTDA.	52,00%	52,00%	6.698	11.417	(5.738)	6.189	3.483	5.937	(2.984)	3.147
Md Rn MRV Novas Fron SPE LTDA.	50,00%	50,00%	15.659	8.272	5.413	1.036	7.830	4.136	2.707	518
Monte Santo Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	9.548	7.389	4.157	44	6.206	4.803	2.702	29
MRL MRV Li In SPE LTDA.	65,00%	65,00%	6.506	6.804	2.289	6.779	4.229	4.423	1.488	4.406
MRL MRV Lii I SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.819	6.156	6.585	2.588	5.082	4.002	4.280	1.682
MRL MRV Xxxi SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.573	5.516	4.278	2.219	4.922	3.585	2.781	1.442
MRL MRV Xxxii SPE LTDA.	70,00%	70,00%	2.992	4.757	517	5.067	2.095	3.330	362	3.547
MRL MRV Xxxvi SPE LTDA.	65,00%	65,00%	11.861	10.129	6.278	4.954	7.709	6.584	4.081	3.220
MRV Ancona II SPE LTDA.	99,50%	99,50%	40.128	16.203	9.687	1.896	39.927	16.122	9.639	1.854
MRV Lcg Es V Incorpor SPE LTDA.	75,00%	75,00%	5.375	3.578	3.912	1.847	4.031	2.683	2.934	1.385
MRV Magis Ii Incorpor SPE LTDA.	62,00%	62,00%	9.355	6.442	6.546	4.919	5.800	3.994	4.059	3.050
MRV Magis Iii Inco SPE LTDA.	99,50%	99,50%	6.151	6.191	1.636	2.541	6.121	6.160	1.628	2.445
MRV Magis Vii G SPE LTDA.	99,50%	99,50%	22.853	17.174	6.429	3.413	22.738	17.088	6.397	3.096
MRV Magis Xiv Incorpor SPE LTDA.	62,00%	62,00%	10.385	5.457	6.254	3.700	6.438	3.384	3.877	2.294
MRV Md Cidade Nova I SPE LTDA.	60,00%	60,00%	5.418	1.187	4.110	(106)	3.251	712	2.466	(64)
MRV Md Collem Pe SPE LTDA.	60,00%	60,00%	12.003	14.168	(5.313)	1.715	7.202	8.501	(3.188)	726
MRV Md Novo Jabotao SPE LTDA.	60,00%	60,00%	6.241	1.800	4.748	1.548	3.745	1.080	2.849	929
MRV Md Pe Jd Coqueiros SPE LTDA.	60,00%	60,00%	7.585	4.447	4.149	2.209	4.551	2.668	2.489	1.325
MRV MRL Jardim De Gotemburgo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.694	5.975	4.474	1.706	5.637	5.915	4.429	1.689
MRV MRL Jardim Do Sol SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.756	1.573	3.183	247	4.709	1.557	3.151	245
MRV MRL L Incorpor. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.920	3.734	4.808	3.376	4.871	3.697	4.760	3.342
MRV MRL Novolar I In SPE LTDA.	35,00%	35,00%	6.859	4.045	5.203	7.684	2.401	1.416	1.821	2.689
MRV MRL Rj Lcxiv Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.046	2.237	5.055	1.931	3.280	1.454	3.286	1.255
MRV MRL Rj2 Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.566	7.457	6.909	2.072	4.918	4.847	4.491	1.347
MRV MRL Xi Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	11.014	10.933	5.884	5.123	10.903	10.824	5.825	5.072
MRV MRL Xiii SPE LTDA.	97,00%	97,00%	3.144	3.090	(136)	(2.979)	3.050	2.997	(132)	(2.890)
MRV MRL Xi Incorpor SPE LTDA.	65,00%	65,00%	3.167	9.298	(5.219)	21.463	2.058	6.044	(3.392)	13.951
MRV MRL Xii Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	10.584	13.952	11.232	9.395	10.479	13.812	11.120	9.301
MRV MRL Xliii Inc Sp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.525	1.545	4.313	3	8.439	1.529	4.270	3
MRV MRL Xlix Incorpor. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.681	2.562	1.916	3.448	1.665	2.536	1.897	3.414
MRV MRL Xvii Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.823	10.604	10.914	6.752	8.735	10.498	10.805	6.684
MRV MRL Xxv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.723	8.561	5.908	6.184	9.626	8.475	5.849	6.122
MRV MRL Xxvii Inc. SPE LTDA.	65,00%	65,00%	6.603	1.543	3.379	364	4.292	1.003	2.196	237
MRV MRL Xxxii Inc. SPE LTDA.	97,00%	97,00%	1.538	4.607	(439)	(2.791)	1.492	4.469	(426)	(2.707)
MRV Pe Vila Natal Co SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.219	4.009	3.596	229	1.931	2.406	2.158	137
MRV PRIME Morada do Campo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.934	2.900	2.858	175	4.884	2.871	2.829	173
MRV PRIME Parque Cha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	13.306	2.196	4.892	(130)	8.649	1.427	3.180	(85)
MRV PRIME V SPE LTDA.	98,00%	98,00%	1.389	2.895	(625)	6.350	1.361	2.838	(613)	6.223
MRV PRIME Vi Inc. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.640	5.900	2.348	1.266	5.584	5.841	2.325	1.253
MRV PRIME Viii Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.028	7.046	127	3.705	4.978	6.976	126	3.668
MRV PRIME Ix Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.595	5.864	1.260	9.729	8.509	5.805	1.247	9.632
MRV PRIME Xii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	14.113	10.959	3.122	4.091	9.173	7.123	2.029	2.659
MRV PRIME Xvii Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	1.468	19.617	(3.628)	3.477	1.439	19.225	(3.555)	3.407
MRV PRIME Xx Inc. Sp SPE LTDA.	97,00%	97,00%	9.658	8.465	8.745	4.088	9.368	8.211	8.483	3.965
MRV PRIME Xxi Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.813	8.038	(3.066)	4.431	5.079	5.225	(1.993)	2.880
MRV PRIME Xxii Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	305	4.496	3.055	944	302	4.451	3.024	935
MRV PRIME Xxiii Inco SPE LTDA.	97,00%	97,00%	5.622	6.032	3.088	1.635	5.454	5.851	2.995	1.586
MRV PRIME Xxix Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.983	12.276	1.346	8.645	1.963	12.153	1.333	8.559
MRV PRIME Xxx Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.442	15.580	1.808	11.931	3.408	15.424	1.790	11.812
MRV PRIME Xxxi Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	14.322	14.485	3.310	14.025	14.178	14.340	3.277	13.885
MRV PRIME Xxxii Inco SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.143	7.166	522	8.431	1.132	7.094	517	8.347
MRV PRIME Xxxvii In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	17.952	5.315	8.398	(3)	17.772	5.262	8.314	(3)
MRV PRIME Xxxviii In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	9.094	7.101	9.049	4.672	9.003	7.030	8.959	4.625

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de Equivalência	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	2014	2013	31/12/14	31/12/13	2014	2013
Controladas:										
Palazzo Di Spagna In SPE LTDA.	99,50%	99,50%	4.717	6.189	(3.109)	185	4.693	6.158	(3.093)	184
Parque Alamo SPE LTDA.	99,00%	99,00%	12.951	745	4.549	109	12.821	737	4.504	108
Parque Apoema Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	3.315	2.073	2.382	151	3.216	2.011	2.311	146
Parque Atlanta SPE LTDA.	99,00%	0,00%	4.716	-	2.961	-	4.669	-	2.931	-
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	11.823	12.412	8.782	3.521	11.705	12.288	8.694	3.486
Parque Lagoa Bella SPE LTDA.	65,00%	65,00%	8.707	3	5.282	-	5.659	2	3.433	-
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.724	5.347	5.214	5.031	5.667	5.294	5.162	4.981
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	19.939	18.360	14.090	5.242	19.341	17.809	13.667	5.085
Parque Patagonia Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.187	4.990	3.530	3.827	4.145	4.940	3.495	3.789
Parque Petropolis In SPE LTDA.	70,00%	70,00%	7.825	7.901	(869)	(4.642)	5.478	5.530	(608)	(3.249)
Parque Piazza Venezi SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.538	3.414	4.996	2.854	4.493	3.380	4.946	2.825
Parque Rio Ebro SPE LTDA.	99,00%	99,00%	13.127	2.173	2.654	378	12.996	2.151	2.627	374
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	26.347	21.367	42.998	8.590	26.084	21.154	42.568	8.504
Parque Santa Lucia Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.485	2.461	3.593	632	3.450	2.436	3.557	626
Parque Vila Imperial Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	4.950	2.485	4.547	883	3.712	1.864	3.410	662
Porto Gravatai Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.055	2.596	3.365	278	5.004	2.570	3.331	275
Pq Arkansas Inc. SPE LTDA.	99,50%	99,50%	13.888	10.109	10.841	3.666	13.819	10.059	10.787	3.648
Pq Asteca SPE LTDA.	99,50%	99,50%	3.995	800	(1.764)	(2.441)	3.975	796	(1.755)	(2.429)
Pq Piazza Navona SPE LTDA.	99,40%	99,40%	8.664	14.517	3.735	19.012	8.612	14.430	3.713	18.898
Prive Praia De SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.385	6.952	(13.268)	(19.012)	2.031	4.171	(7.961)	(8.537)
Roc 2 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	10.998	-	5.511	-	7.149	-	3.582	-
Saint Moritz I SPE LTDA.	98,90%	98,90%	2.357	4.808	(2.921)	122	2.331	4.756	(2.889)	121
San Pietro SPE LTDA.	99,40%	99,40%	4.879	3.219	11.761	3.229	4.850	3.200	11.690	3.210
Santos Dumont SPE LTDA.	98,50%	98,50%	1.026	6.133	(3.477)	1.561	1.011	6.041	(3.425)	1.538
Spazio Campo B SPE LTDA.	98,25%	98,25%	5.048	14.618	(1.737)	7.602	4.959	14.362	(1.707)	7.469
Spazio Campo G SPE LTDA.	99,25%	99,25%	15.322	11.854	11.982	5.321	15.207	11.765	11.892	5.281
Outras 276 SPEs			564.943	443.341	38.924	10.534	444.948	343.785	27.152	(5.202)
Total das controladas - Individual			2.022.297	1.876.254	353.028	294.973	1.632.220	1.505.404	310.640	242.040
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			4.041.713	3.278.685	550.549	318.922	2.532.498	2.201.024	534.750	252.005

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldos iniciais	Subscrição (redução e distribuição) capital/ lucro	Ganho com variação de participação	Dividendos propostos	Resultado equivalência patrimonial	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:						
Controladas em conjunto:						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	280.100	1.231	-	(9.792)	278.955	550.494
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	7.243	(12)	-	(350)	1.508	8.389
PRIME Incorporações e Construções S.A.	10.093	-	-	-	(33.809)	(23.716)
Outras	398.184	(10.529)	-	-	(22.544)	365.111
Total das controladas em conjunto - Individual	695.620	(9.310)	-	(10.142)	224.110	900.278
Eliminação de participações indiretas	(63.335)	(2.130)	-	-	(9.366)	(74.831)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	632.285	(11.440)	-	(10.142)	214.744	825.447
Controladas:						
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	8.358	(265)	-	-	2.050	10.143
MRV Construções LTDA.	-	39.999	-	-	783	40.782
Urbamais Propriedade e Participações S.A.	1.717	6.000	-	-	(1.049)	6.668
Outras	1.495.329	(229.558)	-	-	308.856	1.574.627
Total das controladas - Individual	1.505.404	(183.824)	-	-	310.640	1.632.220
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.201.024	(193.134)	-	(10.142)	534.750	2.532.498
Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	553.615	58.810	22.681	(2.998)	177	632.285
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.064.464	(135.128)	22.681	(2.998)	252.005	2.201.024

A controlada MRV Construções Ltda. foi constituída em 12 de março de 2014, com o objetivo de prestar serviços de construção para a Companhia e suas subsidiárias.

Conforme nota 2.2 (g), em 2014, a controlada em conjunto LOG alterou sua política contábil sobre as propriedades para investimento do método de custo para o método de valor justo. Desta forma, o saldo do investimento nesta controlada em conjunto foi ajustado para refletir esta mensuração a valor justo, sendo o efeito total deste ajuste, em conformidade com o ICPC 09(R1), reconhecido no resultado de equivalência patrimonial do exercício, conforme demonstrado abaixo:

	2014
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	269.801
Outros resultados correntes	9.154
Resultado de equivalência patrimonial	278.955

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	2014	2013
LOG Commercial Properties e Participações S.A.						
Cabral	18,94%	18,94%	133.004	102.258	32.027	16.908
LDI	37,87%	37,87%	14.832	27.093	1.527	16.417
LOG Aracaju	37,87%	37,87%	16.522	10.316	(1.772)	(6)
LOG Campos	37,83%	37,83%	83.447	41.080	36.166	(14)
LOG Curitiba	37,87%	37,87%	93.452	25.598	61.105	(6)
LOG Feira De Santana	37,87%	37,87%	19.439	23.415	(1.222)	(591)
LOG Fortaleza	37,87%	37,87%	108.254	33.602	34.026	(120)
LOG Goiânia	37,83%	37,83%	110.336	45.576	35.149	(685)
LOG Hortolândia	37,87%	37,87%	118.341	74.331	(4.022)	2.242
LOG I	37,87%	37,87%	144.761	65.755	9.582	8.124
LOG II	37,87%	37,87%	36.459	20.533	3.300	1.703
LOG Itatiaia	37,87%	37,87%	26.521	25.561	(1.368)	(59)
LOG Juiz de Fora	37,87%	37,87%	57.008	32.396	(187)	(126)
LOG Jundiá	37,87%	37,87%	69.934	36.168	4.512	3.858
LOG Londrina	37,87%	37,87%	71.188	25.630	28.991	(72)
LOG Macaé	37,87%	37,87%	19.404	13.348	409	4
LOG Rio	37,87%	37,87%	21.456	16.600	3.600	(6)
LOG RP	37,87%	37,87%	52.823	18.991	19.473	(6)
LOG SJC Sony	37,87%	37,87%	84.001	53.946	8.958	(7)
LOG SJP	37,87%	37,87%	21.932	15.169	5.371	(1.484)
LOG SJRP	37,87%	37,87%	23.798	9.308	9.148	(6)
LOG Sumaré	37,87%	37,87%	9	(3)	(7)	(698)
LOG Uberaba	37,49%	0,00%	6.736	-	1.186	-
LOG Via Expressa	37,87%	37,87%	91.134	64.053	2.173	125
LOG Viana	37,87%	37,87%	109.256	60.232	20.202	(86)
Loteamento Betim	16,74%	14,81%	75.406	69.070	(3)	(19)
Office Park Pirituba	37,87%	37,87%	127.593	102.042	(30.481)	(6)
Torino	15,15%	15,15%	346.873	183.126	163.747	(5)
Total			2.083.919	1.195.194	441.590	45.379
Prime Incorporações e Construções Ltda.						
Chapada Imperi SPE	18,60%	18,60%	3.959	5.224	(2.776)	(6.534)
Citylife/C. Vig SPE LTDA.	20,70%	20,70%	16.136	20.438	(4.601)	(12.947)
MRPR Empreendimentos	21,00%	21,00%	246	450	(204)	305
MRV PRIME Xix Inc SPE	21,00%	21,00%	4.253	3.669	3.860	1.641
Parque Sevilha SPE	21,00%	21,00%	9.902	10.894	(1.287)	4.226
Pq Cast Monaco SPE	21,00%	21,00%	16.880	16.585	(6.562)	2.868
Pq Castelo De Lu SPE	21,00%	21,00%	15.118	25.046	(11.804)	(12.509)
Pq Chap Guimarães SPE	18,00%	18,00%	8.320	11.328	(2.126)	(7.573)
Pq Chapada Dia SPE	19,80%	19,80%	21.207	18.202	4.640	8.042
SCP Ecov (Arag.S.)	18,00%	18,00%	14.698	29.416	(473)	(6.088)
SCP Spazio Classique	21,00%	21,00%	6.150	8.602	(3.115)	(9.267)
Taguatinga QI SPE	15,00%	15,00%	7.966	12.673	(2.974)	(5.582)
Top Taguatinga LI SPE	18,00%	18,00%	65.280	78.185	(38.048)	7.759
Top Taguatinga SPE	18,00%	18,00%	76.419	79.677	(15.680)	13.009
Village Gran Castel SPE	21,00%	21,00%	7.230	6.545	3.955	1.057
Outros 38			100.465	97.688	(2.772)	(7.001)
Total			374.229	424.622	(79.967)	(28.594)
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
MRV MRL Xiv SPE	11,28%	11,30%	14.679	25.577	3.715	23.147
MRV MRL Xv SPE LTDA.	13,16%	13,18%	6.619	6.896	3.952	2.305
MRV MRL Xxiii Inc. SPE	13,16%	13,18%	10.836	4.220	4.222	438
MRV MRL Xxiv Inc SPE	13,16%	13,18%	13.811	531	4.392	(1)
MRV MRL Xviii SPE	13,16%	13,18%	15.622	16.169	5.273	4.591
SCP Roy Palm,R.Star	11,28%	11,30%	13.932	18.813	(2.566)	2.928
SCP Royal Palms Club	11,28%	11,30%	10.070	6.505	2.857	9.433
SCP Spazio Niteroi	11,28%	11,30%	14.575	14.443	(3.918)	(1.589)
Outros 29			46.849	71.822	(7.950)	(2.425)
Total			146.993	164.976	9.977	38.827

- d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas podem ser assim sumarizados:

Empresas	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
LOG Commercial Properties e Participações	70.405	87.420	2.173.184	1.306.078	2.243.589	1.393.498
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	14.716	27.600	148.413	124.293	163.129	151.892
PRIME Incorporações e Construções S.A.	18.041	10.917	186.031	196.901	204.072	207.818
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	466	627	61	17	527	644
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	10.890	30.726	5.444	2.377	16.334	33.103
SCP Roy Palm,R.Star	9.533	15.535	6.347	6.045	15.880	21.580
SCP Royal Palms Club	9.896	8.347	7.439	10.480	17.335	18.827
SCP Spazio Classique	537	1.568	6.981	10.298	7.518	11.866
SCP Spazio Niteroi Garden	6.438	(6.775)	10.059	22.114	16.497	15.339
Outras 40 SCPs - Controle Compartilhado	62.149	119.586	29.622	40.132	91.771	159.718
Chapada Imperi SPE LTDA.	3.774	6.339	646	678	4.420	7.017
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	4.535	6.374	14.800	17.592	19.335	23.966
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	36.782	206	8.056	27.970	44.838	28.176
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	6.384	-	6.997	-	13.381	-
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	18.522	24.008	190	6.138	18.712	30.146
MRV MRL Xv SPE LTDA.	16.372	10.344	2.358	3.974	18.730	14.318
MRV MRL Xxiii Inc. SPE LTDA.	12.045	3.419	7.722	943	19.767	4.362
MRV MRL Xxiv Inc SPE LTDA.	9.846	545	4.165	-	14.011	545
MRV MRL Xvii SPE LTDA.	18.105	15.749	3.830	4.630	21.935	20.379
MRV Patrim Gal LTDA.	73.532	46.867	65.408	1.131	138.940	47.998
MRV PRIME Xx Inc SPE LTDA.	1.841	6.731	3.371	337	5.212	7.068
Parque Sevilha SPE LTDA.	11.539	22.594	337	377	11.876	22.971
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	29.516	27.029	6.547	5.323	36.063	32.352
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	722	(1.939)	16.446	33.058	17.168	31.119
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	6.676	11.055	7.412	7.550	14.088	18.605
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	25.644	29.583	964	1.189	26.608	30.772
Taguatinga QI SPE LTDA.	11.849	13.741	1.414	712	13.263	14.453
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	29.297	30.923	50.224	65.271	79.521	96.194
Top Taguatinga SPE LTDA.	113.277	94.935	19.030	40.703	132.307	135.638
Village Gran Castel SPE LTDA.	10.024	12.709	4.171	1.491	14.195	14.200
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	154.552	118.054	20.826	(3.228)	175.378	114.827
Total	797.905	774.817	2.818.495	1.934.573	3.616.400	2.709.391

Empresas	Passivo							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	178.907	336.244	610.691	317.357	1.453.991	739.897	2.243.589	1.393.498
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	68.360	24.739	72.452	107.914	22.317	19.239	163.129	151.892
PRIME Incorporações e Construções S.A.	101.521	31.938	142.078	159.057	(39.527)	16.822	204.072	207.818
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	281	194	-	-	246	450	527	644
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	1.479	3.508	157	179	14.698	29.416	16.334	33.103
SCP Roy Palm,R.Star	1.224	1.695	724	1.072	13.932	18.813	15.880	21.580
SCP Royal Palms Club	3.492	5.131	3.773	7.191	10.070	6.505	17.335	18.827
SCP Spazio Classique	1.028	1.823	340	1.441	6.150	8.602	7.518	11.866
SCP Spazio Niteroi Garden	1.491	535	431	361	14.575	14.443	16.497	15.339
Outras 40 SCPs - Controle Compartilhado	20.878	22.072	8.444	39.902	62.449	97.744	91.771	159.718
Chapada Imperi SPE LTDA.	387	1.204	74	589	3.959	5.224	4.420	7.017
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	2.104	1.798	1.095	1.730	16.136	20.438	19.335	23.966
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	26.744	100	4.699	27.968	13.395	108	44.838	28.176
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	2.403	-	5.662	-	5.316	-	13.381	-
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	3.367	3.913	666	656	14.679	25.577	18.712	30.146
MRV MRL Xv SPE LTDA.	11.662	6.335	449	1.087	6.619	6.896	18.730	14.318
MRV MRL Xxiii Inc. SPE LTDA.	8.444	296	487	(154)	10.836	4.220	19.767	4.362
MRV MRL Xxiv Inc SPE LTDA.	230	13	(30)	1	13.811	531	14.011	545
MRV MRL Xvii SPE LTDA.	3.797	3.861	2.516	349	15.622	16.169	21.935	20.379
MRV Patrim Gal LTDA.	5.184	2.905	82.796	431	50.960	44.662	138.940	47.998
MRV PRIME Xx Inc SPE LTDA.	223	729	736	2.670	4.253	3.669	5.212	7.068
Parque Sevilha SPE LTDA.	1.213	4.169	761	7.908	9.902	10.894	11.876	22.971
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	7.301	7.201	11.882	8.566	16.880	16.585	36.063	32.352
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	1.128	2.493	922	3.580	15.118	25.046	17.168	31.119
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	835	1.883	4.933	5.394	8.320	11.328	14.088	18.605
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	4.736	6.406	665	6.164	21.207	18.202	26.608	30.772
Taguatinga QI SPE LTDA.	4.756	1.035	541	745	7.966	12.673	13.263	14.453
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	6.246	7.924	7.995	10.085	65.280	78.185	79.521	96.194
Top Taguatinga SPE LTDA.	20.770	8.219	35.118	47.742	76.419	79.677	132.307	135.638
Village Gran Castel SPE LTDA.	2.029	3.573	4.936	4.082	7.230	6.545	14.195	14.200
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	58.986	45.975	39.785	4.981	76.607	63.871	175.378	114.827
Total	551.206	537.911	1.045.778	769.048	2.019.416	1.402.431	3.616.400	2.709.391

Empresas	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	15.701	12.520	-	(3.954)	241.430	22.257	(12.108)	(2.086)	27.150	2.185	272.173	30.922
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	53	(68)	-	-	17.422	23.660	(13.591)	(10.428)	127	-	4.011	13.164
PRIME Incorporações e Construções S.A.	-	-	(2.141)	-	(32.358)	(19.560)	(21.342)	(17.589)	(508)	(320)	(56.349)	(37.468)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	-	-	-	(84)	393	23	3	(144)	(91)	(204)	305
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	5.543	9.207	(4.439)	(14.027)	(1.926)	(1.615)	832	781	(483)	(434)	(473)	(6.088)
SCP Roy Palm,R.Star	(76)	6.415	(2.056)	(2.984)	(629)	(732)	345	417	(150)	(188)	(2.566)	2.928
SCP Royal Palms Club	16.060	26.768	(12.566)	(16.550)	(458)	(397)	157	187	(336)	(575)	2.857	9.433
SCP Spazio Classique	1.600	5.055	(4.446)	(13.526)	(372)	(626)	215	(8)	(112)	(162)	(3.115)	(9.267)
SCP Spazio Niteroi Garden	(803)	641	(2.044)	(2.141)	(659)	(536)	142	(15)	(554)	462	(3.918)	(1.589)
Outras 40 SCPs - Controle Compartilhado	45.984	121.369	(51.027)	(115.817)	(5.560)	(5.931)	2.472	(854)	(2.009)	(1.722)	(10.140)	(2.955)
Chapada Imperi SPE LTDA.	111	2.323	(2.622)	(8.751)	(219)	(213)	144	100	(190)	7	(2.776)	(6.534)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	2.665	3.711	(7.249)	(15.821)	(680)	(868)	700	(25)	(37)	56	(4.601)	(12.947)
MRV Md Pe Mar De Espanha SPE LTDA.	33.005	-	(16.619)	-	(2.540)	-	52	-	(509)	-	13.389	-
MD Pe MRV Veneza Constr. SPE LTDA.	9.462	-	(4.710)	-	(327)	-	493	-	(232)	-	4.686	-
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	20.392	45.975	(15.766)	(21.143)	(788)	(1.065)	362	368	(485)	(988)	3.715	23.147
MRV MRL Xv SPE LTDA.	13.388	9.186	(8.116)	(5.164)	(1.192)	(1.608)	94	5	(222)	(114)	3.952	2.305
MRV MRL Xxiii Inc. SPE LTDA.	13.340	1.118	(8.066)	(623)	(832)	(122)	120	-	(340)	65	4.222	438
MRV MRL Xxiv Inc SPE LTDA.	12.685	-	(7.670)	-	(774)	-	1	(1)	150	-	4.392	(1)
MRV MRL Xviii SPE LTDA.	18.828	14.058	(12.322)	(8.680)	(926)	(524)	49	(9)	(356)	(254)	5.273	4.591
MRV Patrim Gal LTDA.	77.740	12.198	(36.015)	(584)	(8.557)	(4.295)	(36)	55	(1.969)	(271)	31.163	7.103
MRV PRIME Xix Inc SPE LTDA.	11.519	4.823	(7.107)	(2.747)	(396)	(364)	94	15	(250)	(86)	3.860	1.641
Parque Sevilha SPE LTDA.	7.798	20.854	(8.045)	(15.686)	(1.144)	(806)	284	143	(180)	(279)	(1.287)	4.226
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	12.061	19.576	(17.449)	(14.221)	(1.164)	(2.208)	79	4	(89)	(283)	(6.562)	2.868
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	3.340	9.282	(14.127)	(18.707)	(1.120)	(2.773)	660	(61)	(557)	(250)	(11.804)	(12.509)
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	561	3.008	(2.104)	(10.563)	(687)	(262)	247	71	(143)	173	(2.126)	(7.573)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	25.848	33.126	(19.444)	(23.288)	(1.439)	(1.320)	152	(1)	(477)	(475)	4.640	8.042
Taguatinga QI SPE LTDA.	595	1.334	(2.936)	(6.768)	(562)	(291)	205	184	(276)	(41)	(2.974)	(5.582)
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	5.441	64.290	(39.313)	(54.366)	(3.163)	(2.493)	1	203	(1.014)	125	(38.048)	7.759
Top Taguatinga SPE LTDA.	33.923	49.879	(45.032)	(34.585)	(4.530)	(3.128)	1.264	1.579	(1.305)	(736)	(15.680)	13.009
Village Gran Castel SPE LTDA.	24.226	7.093	(18.648)	(5.438)	(1.172)	(627)	148	89	(599)	(60)	3.955	1.057
Outras 20 SPEs - Controle Compartilhado	20.629	16.553	(16.531)	(21.598)	(5.978)	(2.545)	930	543	(1.194)	569	(2.144)	(6.478)
Total	431.619	500.295	(388.610)	(437.732)	178.616	(8.598)	(36.812)	(26.329)	12.707	(3.687)	197.521	23.949

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Em junho de 2013, houve integralização de recursos na LOG pela Companhia e os seus demais acionistas. Após esta integralização, a participação da Companhia passou de 42,03% para 37,87%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve um ganho no valor de R\$22.681, líquido de gastos na operação, registrado no resultado em “Outras receitas operacionais”.

A Companhia, junto com a LOG, participa na MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”), cuja atividade é a administração de bens próprios; incorporação, construção, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; a aquisição, alienação e troca de imóveis próprios ou de terceiros; e, participação em outras sociedades na qualidade de sócia acionista.

No reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada MDI e da LOG, são eliminados lucros não realizados, devido a realização das operações de venda de terrenos e cessão de direito da MDI e da Companhia para a LOG. Os efeitos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 foram como segue:

	Lucros não realizados
Valor de venda do terreno e cessão de direitos	21.651
Custo de aquisição do terreno	(7.106)
Impostos incidentes na transação	(1.434)
Total dos lucros não realizados eliminados	13.111

O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e, a partir de 1º de janeiro de 2009, em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de “impairment”, conforme requerimentos do CPC 01 (R1), e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

Os percentuais dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/14		31/12/13	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de Afetação)	4.803.028	44,40%	4.904.073	48,08%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	501.759	4,64%	614.740	6,03%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.153.294	10,66%	932.926	9,15%
Outras sociedades	146.898	1,36%	26.552	0,26%
Empreendimentos com segregação	6.604.979	61,06%	6.478.291	63,52%
Empreendimentos sem segregação	4.212.196	38,94%	3.720.158	36,48%
Total do Consolidado	10.817.175	100,00%	10.198.449	100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	31/12/12	Adição	Baixa	Transfe- rência (*)	31/12/13	Adição	Baixa	Transfe- rência (*)	31/12/14
Individual									
<u>Custo:</u>									
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	4.785	1.693	(73)	5.118	11.523	1.078	-	(27)	12.574
Aeronaves e veículos em uso	8.206	-	-	-	8.206	113	(86)	24	8.257
Máquinas e equipamentos	31.998	7.389	(2.825)	(29)	36.533	4.169	(5.111)	314	35.905
Móveis e utensílios	4.852	153	(195)	-	4.810	2	(169)	45	4.688
Equipamentos e instalações de informática	5.192	237	(5)	(76)	5.348	6	(142)	9	5.221
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	36.739	4.421	(17.588)	2.834	26.406	5.820	(4.889)	1.905	29.242
Obras em andamento	8.129	7.059	(340)	(10.760)	4.088	12.981	-	(1.900)	15.169
Total Custo	99.901	18.044	(21.026)	(5)	96.914	24.169	(10.397)	370	111.056
<u>Depreciação acumulada:</u>									
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	967	3.550	(16)	(48)	4.453	3.722	-	(27)	8.148
Aeronaves e veículos em uso	468	300	477	-	1.245	258	-	18	1.521
Máquinas e equipamentos	3.427	2.357	(530)	(76)	5.178	2.278	(1.032)	67	6.491
Móveis e utensílios	1.656	470	(20)	-	2.106	464	(57)	31	2.544
Equipamentos e instalações de informática	3.885	339	9	(6)	4.227	271	(135)	7	4.370
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	19.786	11.550	(16.792)	4	14.548	10.333	(4.618)	(15)	20.248
Total da depreciação acumulada	30.189	18.456	(16.872)	(16)	31.757	17.325	(5.841)	81	43.322
Total do imobilizado líquido	69.712	(412)	(4.154)	11	65.157	6.844	(4.555)	289	67.734

	31/12/12	Adição	Baixa	Transfe- rência (*)	31/12/13	Adição	Baixa	Transfe- rência (*)	31/12/14
Consolidado									
<u>Custo:</u>									
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	4.785	2.030	(71)	5.373	12.117	1.277	-	(27)	13.367
Aeronaves e veículos em uso	8.280	-	(51)	-	8.229	114	(86)	-	8.257
Máquinas e equipamentos	37.244	8.999	(3.478)	(268)	42.497	6.986	(5.984)	2	43.501
Móveis e utensílios	5.129	210	(253)	-	5.086	2	(200)	26	4.914
Equipamentos e instalações de informática	5.473	256	(46)	(74)	5.609	6	(278)	-	5.337
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	58.652	8.180	(25.345)	3.265	44.752	10.700	(9.012)	2.609	49.049
Obras em andamento	8.575	8.314	(347)	(11.731)	4.811	14.884	(157)	(2.610)	16.928
Total Custo	128.138	27.989	(29.591)	(3.435)	123.101	33.969	(15.717)	-	141.353
<u>Depreciação acumulada:</u>									
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	967	3.653	(16)	(48)	4.556	3.840	-	(27)	8.369
Aeronaves e veículos em uso	520	306	435	-	1.261	260	-	-	1.521
Máquinas e equipamentos	4.047	2.881	(637)	(112)	6.179	3.039	(1.359)	-	7.859
Móveis e utensílios	1.689	499	(21)	-	2.167	488	(68)	27	2.614
Equipamentos e instalações de informática	4.066	385	(12)	(5)	4.434	291	(267)	-	4.458
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	30.503	18.267	(24.093)	4	24.681	16.592	(8.769)	-	32.504
Total da depreciação acumulada	41.792	25.991	(24.344)	(161)	43.278	24.510	(10.463)	-	57.325
Total do imobilizado líquido	86.346	1.998	(5.247)	(3.274)	79.823	9.459	(5.254)	-	84.028

Conforme descrito na nota 2.2 (k), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado são como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 28,9%; (ii) aeronaves e veículos em uso: 3,7%; (iii) máquinas e equipamentos: 6,5%; (iv) móveis e utensílios: 9,4%; (v) equipamentos e instalações de informática: 5,5%; (vi) plantão de vendas, lojas e apartamentos modelo: 33,8%.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1). Não há bens do imobilizado oferecidos como garantia e passivos, exceto uma aeronave, com saldo residual de R\$5.919 em 31 de dezembro de 2014 no Individual e Consolidado (R\$6.168 em 31 de dezembro de 2013), que é alienada fiduciariamente ao agente financeiro.

10. Intangível

A movimentação do intangível para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é como segue:

	Individual			
	31/12/13	Adição	Transferência	31/12/14
<u>Custo:</u>				
Desenvolvimento de software	25.924	4	20.516	46.444
Licença de uso do software	37.275	3.200	3.398	43.873
Intangível em desenvolvimento	17.110	13.916	(23.914)	7.112
Marcas e patentes	-	24.000	-	24.000
Total Custo	80.309	41.120	-	121.429
<u>Amortização acumulada:</u>				
Desenvolvimento de software	10.642	5.170	9	15.821
Licença de uso do software	22.168	6.673	(9)	28.832
Total amortização acumulada	32.810	11.843	-	44.653
Total Intangível	47.499	29.277	-	76.776

	Consolidado				
	31/12/13	Adição	Baixa	Transferência	31/12/14
<u>Custo:</u>					
Desenvolvimento de software	25.924	4	-	20.516	46.444
Licença de uso do software	37.288	3.202	(10)	3.398	43.878
Intangível em desenvolvimento	17.110	14.025	-	(23.914)	7.221
Marcas e patentes	-	24.000	-	-	24.000
Total Custo	80.322	41.231	(10)	-	121.543
<u>Amortização acumulada:</u>					
Desenvolvimento de software	10.643	5.168	-	9	15.820
Licença de uso do software	22.179	6.675	(8)	(9)	28.837
Total amortização acumulada	32.822	11.843	(8)	-	44.657
Total Intangível	47.500	29.388	(2)	-	76.886

Em 22 de agosto de 2014, a Administração da Companhia adquiriu da MRV Serviços e Engenharia Ltda. os direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia” por tempo indeterminado, no valor de R\$24.000 (nota 18 (f)). Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista a sua amortização.

A taxa média anual de amortização para desenvolvimento de software e licença de uso de software é de 20%. A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Individual	Consolidado
2015	14.374	14.386
2016	13.216	13.238
2017	11.286	11.308
2018	8.428	8.450
2019	5.472	5.504
Total	52.776	52.886

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos. Não há ativos intangíveis relevantes totalmente amortizados e ainda em uso pela Companhia.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Arrendamento mercantil	1.600	5.980	1.600	5.980
Debêntures (a)	1.162.643	1.545.738	1.162.643	1.545.738
Empréstimos e Financiamentos (b)	1.013.760	1.093.727	1.342.797	1.476.193
(-) Custo de captação	(5.010)	(10.188)	(5.010)	(10.188)
Total (c)	2.172.993	2.635.257	2.502.030	3.017.723
Circulante	889.919	659.464	993.083	774.692
Não circulante	1.283.074	1.975.793	1.508.947	2.243.031

(a) Debêntures:

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, da espécie quirografária. A 4ª emissão possui garantias adicionais.

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como segue:

	Individual e Consolidado				
	31/12/14				31/12/13
	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	Total	Total
<u>Amortização:</u>					
1 ano	120.965	281.657	10.021	412.643	425.738
2 anos	-	250.000	250.000	500.000	370.000
3 anos	-	-	250.000	250.000	500.000
4 anos	-	-	-	-	250.000
Total	120.965	531.657	510.021	1.162.643	1.545.738
<u>Gastos:</u>					
1 ano	(478)	(505)	(767)	(1.750)	(1.950)
2 anos	-	(252)	(785)	(1.037)	(1.751)
3 anos	-	-	(256)	(256)	(1.021)
4 anos	-	-	-	-	(256)
Total	(478)	(757)	(1.808)	(3.043)	(4.978)
Total líquido	120.487	530.900	508.213	1.159.600	1.540.760

As principais características das debêntures da Companhia são como segue:

Emissão	Data	Série	Qtde	Valor	Taxa contratual	Taxa efetiva	Vencimento	Pagamento de encargos
4ª	23/12/10	única	300	300.000	TR + 8,77% a.a.(*)	TR + 8,42% a.a.(*)	12/13 a 12/15(**)	Semestral
5ª	01/07/11	única	500.000	500.000	CDI + 1.50% a.a.	CDI + 1.60% a.a.	07/15 e 07/16	Semestral
6ª	03/05/12	única	500.000	500.000	CDI + 1.50% a.a	CDI + 1.65% a.a	05/16 e 05/17	Semestral

(*) Para empreendimentos com valor de comercialização maior que o estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS o *spread* é 10,25% a.a.

(**) Vencimentos semestrais.

Em 2014, a Companhia quitou a 3ª emissão de debêntures no montante de R\$272.320.

As debêntures da 4ª emissão são garantidas por (I) recebíveis das unidades financiadas com o recurso em questão (ver nota 6), (II) pela cessão fiduciária das contas vinculadas a emissão e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos dos recebíveis (ver nota 5) e (III) da alienação de terrenos dos empreendimentos financiados após a liberação dos recursos (ver nota 7). As demais emissões de debêntures não apresentam garantia por se tratar da espécie quirografária.

(b) Empréstimos e financiamentos:

A composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Modalidade:				
Cédulas de crédito bancário	93.145	167.471	93.145	167.471
Capital de giro	514.371	421.611	514.371	421.611
Financiamentos a construção	403.086	500.894	732.123	883.360
Financiamento FINAME	3.158	3.751	3.158	3.751
	1.013.760	1.093.727	1.342.797	1.476.193
(-) Custo de captação	(1.967)	(5.210)	(1.967)	(5.210)
Total	1.011.793	1.088.517	1.340.830	1.470.983

Em 31 de dezembro de 2014, as principais condições dos empréstimos e financiamentos é como segue:

Modalidade	Vencimento	Indexador	Taxa contratual	Taxa efetiva
Cédulas de crédito bancário	Trimestrais 03/13 a 03/15	CDI	CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,59% a.a.
Capital de giro	Semestrais 12/15 a 06/17	CDI	111% CDI a.a.	111% CDI a.a.
Capital de giro	Semestrais 06/17 a 06/18	CDI	113% CDI a.a.	113% CDI + 0,12 a.a.
Capital de giro	Diversos 06/13 a 03/15	CDI	CDI + 1,40% a.a.	CDI + 1,40% a.a.
Capital de giro	Diversos 07/13 a 07/15	CDI	CDI + 1,45% a.a.	CDI + 3,11% a.a.
Financiamentos a construção	Diversos 12/12 a 11/19	TR	8,00% a 10,50% a.a.	8,00% a 10,50% a.a.
Financiamento FINAME	Mensais 10/10 a 04/20	Pré-fixado	4,50% a.a.	4,50% a.a.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6), alienação de terrenos (ver nota 7), ou notas promissórias, sendo algumas avalizadas pelos acionistas controladores.

(c) A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos, arrendamento mercantil e debêntures é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Período após a data do balanço				
1 ano	889.919	659.464	993.083	774.692
2 anos	776.361	963.764	922.078	1.133.144
3 anos	474.219	719.662	552.932	817.370
4 anos	31.631	290.987	33.074	291.137
Após 4 anos	863	1.380	863	1.380
Total	2.172.993	2.635.257	2.502.030	3.017.723

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os Instrumentos Particulares de Escritura da 4ª a 6ª Emissões Públicas de Debêntures não Conversíveis em Ações, as Cédulas de Crédito Bancário – CCB e um empréstimo de capital de giro, têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis+receita a apropriar+estoques) / (Dívida líquida+imóveis a pagar+custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS ou os financiamentos por meio de emissão de debêntures com recursos do FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de debêntures, CCB e capital de giro.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que se referem à várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ter alterações significativas na composição societária; cumprimento dos pagamentos previstos em contrato; manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não interrupção das atividades; falência ou insolvência; não ultrapassar valor máximo de títulos protestados ou eventos que possam comprometer a capacidade creditícia da Companhia; prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos; se ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil ou se houver descumprimento dos artigos 39 e 40 das “Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES”; crime contra o meio ambiente; aplicação dos recursos exclusivamente em construção; não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e lançados ao custo dos empreendimentos ou capitalizados no ativo imobilizado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Encargos financeiros brutos	256.228	246.722	290.343	281.328
Encargos financeiros capitalizados	(168.629)	(136.514)	(202.606)	(167.347)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	87.599	110.208	87.737	113.981

Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção

	2014	2013	2014	2013
Saldo inicial	106.515	75.294	107.407	78.794
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	42.816	55.343	76.793	86.176
- Debêntures	125.813	81.171	125.813	81.171
Encargos financeiros capitalizados	168.629	136.514	202.606	167.347
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(90.775)	(105.293)	(122.377)	(138.734)
Saldo final (nota 7)	184.369	106.515	187.636	107.407

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o total capitalizado de empréstimos, financiamentos e debêntures representou uma taxa média de encargos de 11,25% ao ano (9,31% ao ano em 2013).

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção, capitalizados ao custo de cada empreendimento, são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Aquisições a prazo	796.189	379.913	1.206.675	559.095
Ajuste a valor presente	(1.793)	(695)	(5.300)	(2.239)
Total	794.396	379.218	1.201.375	556.856
Circulante	321.029	224.741	415.501	292.495
Não circulante	473.367	154.477	785.874	264.361

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2, item (b). O ajuste foi calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

As aquisições pós-fixadas são principalmente atualizadas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI), Taxa Referencial (TR), Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e tem a seguinte composição por vencimento:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Período após a data do balanço				
1 ano	321.029	224.741	415.501	292.495
2 anos	99.272	30.138	120.056	38.438
3 anos	48.811	3.943	51.658	8.918
4 anos	6.135	2.961	9.568	5.461
Após 4 anos	319.149	117.435	604.592	211.544
	794.396	379.218	1.201.375	556.856

13. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Adiantamentos por recebimentos	242.662	248.820	399.209	396.873
Adiantamentos por permutas	705.822	656.712	1.124.826	1.112.977
	948.484	905.532	1.524.035	1.509.850
Circulante	552.689	642.919	884.293	933.464
Não circulante	395.795	262.613	639.742	576.386

A composição dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Período após a data do balanço				
1 ano	552.689	642.919	884.293	933.464
2 anos	257.888	168.254	422.950	365.079
Após 2 anos	137.907	94.359	216.792	211.307
Total	948.484	905.532	1.524.035	1.509.850

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso da construção do imóvel.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Os montantes de fianças bancárias oferecidas pela Companhia para os adiantamentos por permuta são resumidos como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/14	31/12/13
Período após a data do balanço		
1 ano	272.673	187.004
2 anos	52.958	25.350
3 anos	18.192	19.506
	343.823	231.860

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 28.

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Salários e ordenados	9.658	15.381	25.111	19.035
Encargos sociais	10.532	11.643	23.393	14.064
Provisão de férias, 13º salário e encargos	23.411	30.909	51.047	42.686
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	14.850	12.986	14.850	12.986
Outros	3.229	2.698	8.453	3.141
Total	61.680	73.617	122.854	91.912

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias e controladas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

15. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Imposto de renda e contribuição social	5.266	6.016	13.738	12.459
PIS e COFINS a recolher	6.015	12.309	12.327	20.315
Impostos e contribuições retidos de terceiros	6.505	3.054	14.461	7.304
Impostos e contribuições retidos sobre salários	5.201	5.365	8.286	6.480
Outros	923	1.368	1.478	1.887
Total	23.910	28.112	50.290	48.445

Em 31 de dezembro de 2014, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos nas unidades vendidas (PIS e COFINS), aplicações financeiras e contratos de mútuo (imposto de renda retido) no Individual foi de R\$155.038 (R\$94.515 em 31 de dezembro de 2013) e no Consolidado de R\$206.261 (R\$111.715 em 31 de dezembro de 2013), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

Parcelamento de impostos federais

Em agosto de 2014, a Companhia e algumas de suas controladas formalizaram a opção pela adesão ao parcelamento de débitos federais prevista na Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, cujo prazo foi reaberto pela Lei nº 12.996, de 18 de junho de 2014. A Companhia revisou a apuração dos impostos federais entre 2010 e 2013, sendo apurados valores a recuperar no montante de R\$48.940 no Individual e R\$93.479 no Consolidado e valores a recolher no valor de R\$33.693 no Individual e R\$69.163 no Consolidado. O parcelamento dos valores a recolher pela Companhia gerou ganho líquido de R\$3.834 no Individual e R\$5.350 no Consolidado.

A Companhia, tendo em vista as disposições contidas da Medida Provisória nº 651, de 10 de julho de 2014, que, dentre outras, permitem a utilização de prejuízos fiscais e de base de cálculo negativa da contribuição social, apurados até 31 de dezembro de 2013 e declarados até 30 de junho de 2014, para a quitação antecipada dos débitos parcelados, próprios ou de empresas controladas, até o limite de 70% dos débitos, com o pagamento à vista do restante, decidiu efetuar o pagamento antecipado em novembro de 2014 do saldo do parcelamento realizado. Os créditos tributários advindos dos valores quitados com prejuízo fiscal e base de cálculo

negativa da contribuição social, no valor total de R\$27.967, no Individual e Consolidado, foram reconhecidos no resultado do referido exercício.

Os efeitos no Consolidado da adesão ao parcelamento e do pagamento antecipado são demonstrados como segue:

	Adesão ao parcelamento	Pagamento antecipado	Total no resultado
PIS/COFINS	(5.681)	-	(5.681)
Resultado financeiro:			
Receita financeira	17.091	-	17.091
Despesa financeira líquida da redução pela opção ao parcelamento	(3.493)	-	(3.493)
	13.598	-	13.598
Imposto de renda/contribuição social	(2.568)	27.967	25.399
Efeito total no resultado	5.350	27.967	33.317

16. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Circulante	18.764	18.844	33.733	32.853
Não circulante	49.995	53.521	89.772	89.988
Total	68.759	72.365	123.505	122.841

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% do custo de construção em 31 de dezembro de 2014 (1,85% em 31 de dezembro de 2013). Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	18.844	43.732	(47.338)	3.526	18.764
Não circulante	53.521	-	-	(3.526)	49.995
Total – exercício 2014	72.365	43.732	(47.338)	-	68.759
Total – exercício 2013	100.838	34.764	(63.237)	-	72.365
Consolidado					
Circulante	32.853	74.430	(73.766)	216	33.733
Não circulante	89.988	-	-	(216)	89.772
Total – exercício 2014	122.841	74.430	(73.766)	-	123.505
Total – exercício 2013	164.537	57.105	(98.801)	-	122.841

O valor provisionado para os empreendimentos em andamento foram ajustados em 2013, no valor de R\$29.586 no Individual e R\$48.163 no Consolidado, para refletir novo percentual de estimativa de provisionamento (1,85% do custo de construção em 31 de dezembro de 2013 e 3,00% em 31 de dezembro de 2012).

17. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus Assessores Legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Individual						
Cíveis	13.394	28.557	(2.758)	(11.702)	1.911	29.402
Trabalhistas	9.913	11.463	(1.466)	(5.632)	4.612	18.890
Tributárias	96	820	(882)	(8)	9	35
Total – exercício 2014	23.403	40.840	(5.106)	(17.342)	6.532	48.327
Total – exercício 2013	17.678	19.369	(5.170)	(11.065)	2.591	23.403
Consolidado						
Cíveis	13.394	29.277	(2.758)	(11.702)	1.911	30.122
Trabalhistas	9.913	11.464	(1.466)	(5.632)	4.612	18.891
Tributárias	96	820	(882)	(8)	9	35
Total – exercício 2014	23.403	41.561	(5.106)	(17.342)	6.532	49.048
Total – exercício 2013	17.678	19.369	(5.170)	(11.065)	2.591	23.403

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais da Companhia, segregados por natureza, são como segue:

	Individual			
	31/12/14		31/12/13	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
<u>Natureza:</u>				
Cível	17.497	2.106	14.953	903
Trabalhista	3.416	543	4.637	766
Tributária	285	12	292	25
Administrativa	150	-	104	-
Criminal	40	-	-	-
Ambiental	72	-	-	-
Total	21.460	2.661	19.986	1.694
	Consolidado			
	31/12/14		31/12/13	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
<u>Natureza:</u>				
Cível	20.121	2.200	14.953	903
Trabalhista	3.983	548	4.637	766
Tributária	288	12	292	25
Administrativa	153	-	104	-
Criminal	40	-	-	-
Ambiental	86	-	-	-
Total	24.671	2.760	19.986	1.694

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2014 e das adições do exercício findo naquela data é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- trabalhistas: ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e administrativos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, os quais têm as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$76.168 no Individual e R\$88.946 no Consolidado em 31 de dezembro de 2014 (R\$51.076 no Individual e R\$63.065 no Consolidado em 31 de dezembro de 2013). Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A Administração da Companhia, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração da Companhia acredita que eventuais desembolsos, em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira da Companhia.

18. Partes relacionadas

(a) Aplicações financeiras

A Companhia e as controladas e controladas em conjunto indicadas abaixo possuíam Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto a Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A. (Intermedium), empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da companhia) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. Os montantes das aplicações são como segue:

<u>Saldos:</u>	<u>Indexador</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Companhia	111,03% CDI	41.109	43.264
Controladas:			
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	111,16% CDI	14.735	11.726
Urbamais Properties e Participações S.A.	112,00% CDI	2.117	1.728
Controladas em conjunto:			
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	110,00% CDI	45.725	42.834
Cabral Investimentos SPE Ltda.	108,39% CDI	15.234	-
Outras partes relacionadas:			
SPE's Sociedades de Propósito Específico	110,47% CDI	2.918	5.884
Total		121.838	105.436

Os rendimentos financeiros totais, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, com o Intermedium foram de R\$12.536 e R\$8.466, respectivamente.

(b) Clientes e fornecedores

Cliente por prestação de serviços

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Subsidiárias:				
LOG Commercial Properties e Participações S.A.(i)	195	201	282	201
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (i)	-	127	-	133
Prime Incorporações e Construções S.A. (i)	43	-	43	-
Urbamais Propriedades e Participações S.A.	31	-	31	-
Outras partes relacionadas:				
Construtora Verde Grande Ltda.(ii)	28	15	28	15
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (ii)	81	43	81	43
Expar Êxito Participações Ltda. (ii)	19	1	19	1
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A. (ii)	-	7	19	7
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	104	329	113	329
Total	458	723	573	729

- (i) A Companhia presta serviços administrativos para as controladas em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) e Prime Incorporações e Construções S.A. (PRIME). O contrato com a LOG estabelece pagamento mensal de R\$5,5 por empreendimento da LOG ou das suas investidas. Esse valor é atualizado anualmente pelo percentual médio no qual estão enquadrados os colaboradores da Companhia. O contrato tem prazo de três anos a partir de 2 de dezembro de 2013, prorrogáveis automaticamente por igual período, caso não haja oposição por qualquer das partes. A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL e da PRIME é calculada mensalmente com base no valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na Companhia, multiplicado pelo quantitativo executado para estas empresas.
- (ii) As empresas Construtora Verde Grande Ltda. (CVG), MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços) e Expar Êxito Participações Ltda, são controladas pelos acionistas da Companhia: Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e por Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. A Companhia presta serviços de construção para estas partes relacionadas. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados no quadro acima, incluem os contratos entre a Companhia e as referidas empresas.

A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência após o término de execução das obras e quando do término das vendas das unidades.

A receita de prestação de serviço cobrada pela Companhia junto ao Intermedium refere-se à comissão por aproximação de negócio cobrada a

taxa de 0,15% do total de fornecedores da Companhia que descontam suas faturas junto ao banco.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as receitas por prestação de serviços para estas empresas (líquidas de impostos) montam R\$3.246 no Individual e no Consolidado (R\$4.642 em 2013) e foram registradas na rubrica "Outras receitas operacionais".

Fornecedores

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Outras partes relacionadas:				
MRV Construções Ltda. (iii)	27.887	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda. (iv)	20.674	-	20.674	-
Total	48.561	-	20.674	-

(iii) Refere-se a serviços de construção prestados para a Companhia e subsidiárias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as transações montam R\$223.134 e R\$136.731, no Individual e para outras subsidiárias, respectivamente, ambos eliminados na consolidação.

(iv) Refere-se à aquisição dos direitos de uso e propriedade da marca "MRV Engenharia", conforme detalhado no tópico (f) desta nota abaixo.

(c) Saldo e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	5.288	1.488	5.288	1.488
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	89	-	89
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	48.396	48.937	51.666	48.937
Total	53.684	50.514	56.954	50.514

Os saldos das operações de mútuo referentes a créditos com empresas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e em 31 de dezembro de 2014, R\$32.753 no Individual e R\$36.023 no Consolidado (R\$50.514 no Individual e Consolidado em 31 de dezembro de 2013), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 2,01% a.a. em 2014 (2,57% a.a em 2013).

As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas em conjunto e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013 são assim apresentadas:

	Individual e Consolidado	
	2014	2013
Controladas em conjunto:		
Prime Incorporação e Construções S.A.	873	486
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1	18
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	11	423
Outras partes relacionadas:		
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	3.493	6.358
Total	4.378	7.285

Além dos valores supracitados, a Companhia possuía saldos a receber de controladas e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados na rubrica “Outros ativos não circulantes”, conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Subsidiárias:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	865	1.097	1.001	1.214
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	771	1.718	1.163	1.913
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	621	243	627	247
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	633	-	643	-
Sociedades por conta de participação e propósito específico	917	559	1.122	1.295
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	7.373	5.333	10.431	6.400
Total	11.180	8.950	14.987	11.069

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, não foi constituída provisão para devedores duvidosos em relação aos saldos a receber de partes relacionadas, pois não são esperadas perdas nestas transações.

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

(d) Contratos de aluguel

A Companhia possui contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. As despesas de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, registradas no resultado, foram de R\$964 (R\$925 em 2013).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Uso da marca

Em 22 de agosto de 2014, a Administração da Companhia adquiriu da MRV Serviços e Engenharia Ltda. os direitos de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia” por tempo indeterminado. O valor total do contrato, suportado em estudos econômicos, é de R\$24.000 a ser pago em 24 parcelas mensais de R\$1.000 atualizadas pela SELIC. O valor total do contrato em aberto no em 31 de dezembro de 2014 é de R\$20.674 (zero em 31 de dezembro de 2013), registrados na rubrica “Fornecedores” e os juros incorridos, registrados no resultado, montam em R\$53 em 2014 (zero em 2013).

(g) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou Cédulas de Crédito Bancário para algumas empresas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias/Fianças/Avais

	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	29/04/2013	13/04/2016	2.590
	30/04/2013	14/04/2016	6.147
	02/09/2011	02/03/2016	19.614
	06/09/2011	02/03/2016	39.190
	30/09/2013	10/09/2016	51.367
Prime Incorporações e Construções S.A.	10/10/2014	10/10/2017	15.104
	02/09/2011	02/03/2016	23.817
	06/09/2011	02/03/2016	68.582
	29/04/2013	13/04/2016	1.950
	30/04/2013	14/04/2016	9.220
	29/06/2013	13/04/2016	2.944
	02/10/2013	12/09/2016	51.367
	26/02/2014	05/02/2017	41.574
	10/10/2014	10/10/2017	30.209
			363.675

(h) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 (R1), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	7.955	7.232	8.413	7.673
Participação nos lucros e resultados	6.172	3.993	6.172	3.993
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	2.269	2.116	2.269	2.116
	16.396	13.341	16.854	13.782

Em 30 de abril de 2014, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$17.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

(i) Maior acionista

Em 31 de dezembro de 2014, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 35,4% de suas ações (33,0% em 31 de dezembro de 2013).

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	31/12/14	31/12/13
Capital social subscrito	3.507.206	3.197.819
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal	449.139	483.102

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$3.600 milhões, incluídas as ações já emitidas. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em assembleia geral. Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, o Conselho de Administração (CA) da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou os seguintes aumentos de capitais, todos através de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal:

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações (mil)
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:</u>						
14/10/2014	Cancelamento de ações em tesouraria	14.000	-	-	3.507.206	449.139
02/06/2014	Cancelamento de ações em tesouraria	14.082	-	-	3.507.206	463.139
30/04/2014	Capitalização de reserva legal (R\$148.970) e reserva de retenção de lucros (R\$160.000)	-	-	308.970	3.507.206	477.221
27/01/2014	Cancelamento de ações em tesouraria	6.000	-	-	3.198.236	477.221

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações (mil)
27/01/2014	Programa 5 do plano de outorga de opção de ações	8	5,910	47	3.198.236	483.221
27/01/2014	Programa 2 do plano de outorga de opção de ações	111	3,333	370	3.198.189	483.213
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:</u>						
16/05/2013	Programa 3 do plano de outorga de opções de ações	-	11,80	6	3.197.819	483.102
16/05/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	1	3,333	3	3.197.813	483.102
16/05/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	221	0,335	74	3.197.810	483.101
30/04/2013	Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	546.999	3.197.736	482.880
13/03/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	26	3,333	86	2.650.737	482.880
13/03/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	110	0,335	36	2.650.651	482.854

(b) Plano de opções de ações

Na AGE de 15 de outubro de 2013, foi alterado o limite de opções do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de 4.702 mil ações para 5% do total de ações correspondentes ao capital social da Companhia limitado a 22.457 mil opções em 31 de dezembro de 2014 (24.155 mil opções em 31 de dezembro de 2013).

O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas. Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do Beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

Em 14 de outubro de 2014, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma nova outorga “Programa 6”. As principais características dos programas do Plano de Outorga são como segue:

Programa	Aprovação	Opções (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	02/04/07	2.849*	5 a 7 anos	R\$1,004*	Diretores e gestores.	6 meses após <i>vesting</i>
2	02/04/07	471*	5 a 7 anos	R\$10,00*	Diretores e gestores.	6 meses após <i>vesting</i>
3	08/03/10	1.701	Até 4 anos	R\$11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Abril/2018
4	11/06/12	1.945	Até 4 anos	R\$11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Agosto/2019
5	20/08/13	1.522	Até 4 anos	R\$5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2020
6	14/10/14	1.512	Até 4 anos	R\$6,50	Diretores, gestores e colaboradores chaves	Dezembro/2021

*Cada opção equivale a 3 ações

A movimentação das ações para cada programa de opções de ação para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 e informações complementares, são demonstradas como segue:

Movimentação 2014 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	12	3.094	-	-	(3.094)	-
2	36	1.109	-	(21)	(1.088)	-
3	133	1.416	-	(17)	-	1.399
4	207	1.893	-	(108)	-	1.785
5	62	1.522	-	(16)	(11)	1.495
6	97	-	1.512	-	(3)	1.509
		9.034	1.512	(162)	(4.195)	6.188
Preço médio ponderado das ações		5,79	6,50	10,01	1,13	9,01

Movimentação 2013 (Ações mil)						
Programa	Quantidade de colaboradores	Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
1	12	3.545	-	(134)	(331)	3.080
2	37	1.205	-	(69)	(27)	1.109
3	140	1.459	-	(43)	-	1.416
4	223	1.945	-	(52)	-	1.893
5	246	-	1.522	-	-	1.522
		8.154	1.522	(298)	(358)	9.020
Preço médio ponderado das ações		6,78	5,91	6,48	1,68	6,84

Outras informações					
Programa	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no exercício	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	-	314	-	-	-
2	-	176	-	-	-
3	213	1.161	375	0,4	3,4
4	165	1.450	2.212	1,7	4,7
5	120	1.348	3.075	3,0	6,0
6	73	491	4.650	4,1	7,1
2014	571	4.940	10.312	3,1	5,2
2013	422	5.512	10.111	2,7	1,5

Os custos de remuneração provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$150 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (R\$197 em 2013).

Em 31 de dezembro de 2014, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 6.304 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,38% em relação ao total de ações da Companhia de 449.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, considerando a data de cada exercício, foi de R\$7,78 (R\$8,64 em 2013).

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Até 31 de dezembro de 2014, foram concedidas 74,10% do total de opções aprovadas pelo Plano (59,38% em 31 de dezembro de 2013).

Em 2014, foram exercidas 1.031 mil opções do programa 1, nas quais foram alienadas 3.094 mil ações ordinárias, conforme letra (d) abaixo, que se encontravam em tesouraria, pelo valor total de R\$1.036.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programa					
	1	2	3	4	5	6
Preço de exercício	R\$1,004	R\$10,00	R\$11,80	R\$11,56	R\$5,91	R\$6,50
Taxa livre de risco	10,9%	12,5%	12,79%	9,57%	11,8%	11,34%
Duração do exercício em anos	4,1	6,5	8,0	7,0	7,3	7,0
Volatilidade anualizada esperada	51,70%	50,32%	50,11%	64,26%	61,12%	58,67%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$7,74	R\$23,51	R\$5,25	R\$9,43	R\$4,22	R\$4,00

(c) Reserva especial de ágio

Em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. O valor do benefício tributário advindo do acervo líquido, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado nesta rubrica, em reserva de capital.

(d) Ações em tesouraria

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi aprovado pelo Conselho de Administração: (i) o cancelamento de 34.082 mil ações mantidas em tesouraria; (ii) autorizar por 365 dias, a partir de 03 de junho de 2014, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 20.000 mil ações deste programa, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas.

Além disso, foram adquiridas 31.161 mil ações ao custo de R\$228.662 (4.025 mil ações ao custo de R\$26.389 em 2013), pelo preço médio de R\$7,34 e foram transferidas 3.094 mil ações para beneficiários de Planos de Outorga de Opções de Ações da Companhia.

Espécie	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado na data do balanço
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
2014 Ordinárias	9.338	31.161	(3.094)	(34.082)	3.323	7,34	9,00	6,50	24.923
2013 Ordinárias	5.313	4.025	-	-	9.338	6,56	6,98	6,09	78.720

Desta forma, foram transferidos R\$293.713 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros (R\$275.159) e reserva especial de ágio (R\$18.554) referentes a: (i) cancelamentos de ações no valor de R\$270.539; e (ii) transferências para beneficiários de Planos de Opções de Ações no valor de R\$23.174.

(e) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2014 (os de 2013 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2014	2013
Lucro do exercício	720.211	423.084
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(36.011)	(21.154)
Lucro disponível para distribuição	684.200	401.930
Dividendos propostos - % do lucro disponível para distribuição:		
- Mínimos obrigatórios - 25%	171.050	100.483
- Adicionais propostos - 10%	-	40.193
Totais propostos	171.050	140.676
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço – líquido de ações em tesouraria – mil	445.816	473.764
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	0,3837	0,2121
- Adicionais propostos - R\$	-	0,0848
- Totais propostos - R\$	0,3837	0,2969

Os dividendos do exercício de 2013, no valor total de R\$140.676, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2014 e foram pagos em 16 de junho de 2014, sendo R\$0,301514331 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 15 de maio de 2014. Os dividendos do exercício de 2012, no valor de R\$125.297, aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2013, foram pagos durante o exercício de 2013.

(f) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$36.011 (R\$21.154 em 2013), equivalente a 5% do lucro líquido de cada exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(g) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2014, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$513.126, para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2014, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2013, no montante de R\$258.678, para esta reserva.

(h) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2014	2013
Saldo no início do exercício	264.217	286.340
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(10.633)	(7.936)
Transações de capital	137	(41.298)
Participação nos lucros do exercício	31.189	27.111
Saldo no fim do exercício	284.910	264.217

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$137 (uma redução de R\$41.298 em 2013) e uma perda líquida de R\$24 (R\$2.576 em 2013) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

20. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Individual e Consolidado	
	2014	2013
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	720.211	423.084
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	458.656	474.940
Lucro por ação básico - em R\$	1,57026	0,89082
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	720.211	423.084
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	458.656	474.940
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	585	3.255
Total de ações após efeito diluidor (mil)	459.241	478.195
Lucro por ação diluído - em R\$	1,56826	0,88475

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados três segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e
- ii. Propriedades para investimentos (LOG): divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, lojas comerciais, escritórios, shopping centers, strip malls, além de loteamento e vendas de terrenos industriais.
- iii. Loteamentos urbanos (Urbamais): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

No segmento de incorporação imobiliária não existem empreendimentos que atendam a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22, razão pelo qual não é necessário evidenciar informações sobre os mesmos.

O segmento de propriedades para investimento, representado pela controlada em conjunto LOG, é um segmento independente. Com a adoção da nova redação do CPC 19 (R2), a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente este segmento. Desta forma, as demonstrações financeiras consolidadas apresentam apenas o saldo de investimento e resultado de equivalência patrimonial para esta controlada em conjunto, demonstrados na nota 8. A Administração decidiu divulgar as informações a seguir:

	Consolidado LOG	
	31/12/14	31/12/13
<u>Balanco patrimonial:</u>		
ATIVO		
Ativo circulante	111.106	178.759
Não circulante		
Investimento	242.961	156.929
Propriedade para investimento	2.190.831	1.246.621
Outros ativos não circulantes	81.250	43.978
Total do ativo não circulante	2.515.042	1.447.528
Total do ativo	2.626.148	1.626.287
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	185.278	245.321
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	13.821
Outros passivos circulantes	44.878	98.165
Total do passivo circulante	230.156	357.307
Passivo não circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	849.151	521.595
Outros passivos não circulantes	92.626	7.400
Total do passivo não circulante	941.777	528.995
Total do passivo	1.171.933	886.302
Patrimônio líquido	1.454.215	739.985
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.626.148	1.626.287

	Consolidado LOG	
	2014	2013
<u>Demonstração dos resultados:</u>		
Receita operacional líquida	67.968	89.255
Custo dos aluguéis	-	(38.835)
Lucro bruto	67.968	50.420
Receitas (despesas) operacionais		
Variação do valor justo de propriedades para investimento	160.297	-
Resultado de equivalência patrimonial	77.484	8.445
Outras despesas operacionais	(20.067)	(19.535)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	285.682	39.330
Resultado financeiro	(29.115)	(4.847)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	256.567	34.483
Imposto de renda e contribuição social	15.680	(3.561)
Lucro líquido do exercício	272.247	30.922

O segmento loteamento urbano, representado pela controlada Urbamais, não atende os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre o mesmo.

22. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	2.418.088	2.304.100	4.130.280	3.790.982
Unidades imobiliárias permutadas	85.542	77.683	159.619	141.840
	2.503.630	2.381.783	4.289.899	3.932.822
Impostos sobre as vendas	(64.241)	(32.388)	(103.714)	(62.214)
Receita operacional líquida	2.439.389	2.349.395	4.186.185	3.870.608

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, referente às unidades permutadas, de acordo com o contrato.

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações, conforme descrito na nota 6 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional no período antes da entrega das chaves e no resultado financeiro após este período.

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 são como segue:

	Consolidado	
	2014	2013
Receita líquida proveniente de unidades em construção	4.125.003	3.663.612
Custos dos imóveis vendidos em construção	(2.914.524)	(2.673.826)
Lucros reconhecidos	1.210.479	989.786
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	(421.803)	(433.968)

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

Adicionalmente, a fim de determinar quando os riscos e benefícios inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, a Companhia segue as diretrizes determinadas pela Orientação OCPC 04. Essa determinação requer um julgamento significativo, e no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que culminou com a emissão pelo CPC, da Orientação Técnica OCPC 04, e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda estão descritos na nota 6.

23. Custos e despesas reconhecidos no resultado

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	90.775	105.293	122.377	138.734
Custos de terrenos, construção e manutenção	1.638.213	1.603.286	2.879.695	2.710.452
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	1.728.988	1.708.579	3.002.072	2.849.186
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	184.199	159.357	219.320	183.341
Honorários da administração	7.412	6.710	7.870	7.151
Participação no resultado de funcionários e administradores	16.848	11.865	16.956	11.865
Despesa com plano de opções	4.940	5.512	4.940	5.512
Comissões e corretagens	25.745	5.295	42.629	8.692
Consultorias e serviços	44.991	41.331	49.351	44.249
Propaganda e publicidade	70.707	71.609	112.654	110.557
Utilidades (água, luz e telefone)	11.631	11.253	12.910	12.358
Despesas de depreciação e amortização	24.484	24.551	30.736	31.297
Outras despesas	98.653	81.909	118.280	98.891
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	489.610	419.392	615.646	513.913
Classificadas como:				
Despesas com vendas	235.862	180.967	356.486	269.779
Despesas gerais e administrativas	253.748	238.425	259.160	244.134
	489.610	419.392	615.646	513.913

24. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Despesas financeiras:				
Despesas de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11(e))	(87.599)	(110.208)	(87.737)	(113.981)
Despesas com comissões e tarifas com debêntures	(6.532)	(4.788)	(6.532)	(4.788)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(4.119)	(12.005)	(6.763)	(12.686)
Outras despesas financeiras	(2.452)	(4.881)	(11.010)	(5.559)
	(100.702)	(131.882)	(112.042)	(137.014)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	88.107	57.349	129.702	76.316
Receitas de juros de contratos de mútuo (nota 18(c))	4.378	7.285	4.378	7.285
Outras receitas financeiras	13.944	30.198	27.307	45.147
	106.429	94.832	161.387	128.748
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	38.485	25.590	61.630	38.501
	144.914	120.422	223.017	167.249
Resultado financeiro	44.212	(11.460)	110.975	30.235

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com 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 do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, o índice de endividamento era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.172.993	2.635.257	2.502.030	3.017.723
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(867.137)	(1.273.563)	(1.372.196)	(1.688.654)
Dívida (caixa) líquida (o)	1.305.856	1.361.694	1.129.834	1.329.069
Patrimônio líquido ("PL")	4.388.008	4.101.183	4.672.918	4.365.400
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	29,8%	33,2%	24,2%	30,4%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
<u>Ativos financeiros:</u>				
Caixa e saldos de bancos	178.213	241.469	325.631	396.425
Valor justo por meio do resultado mantido para negociação ^(*)	534.405	773.373	891.866	1.026.170
Investimentos mantidos até o vencimento	3.543	4.683	3.723	12.021
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(*)	150.976	254.038	150.976	254.038
Empréstimos e recebíveis	2.356.455	2.583.623	4.018.993	4.298.284
<u>Passivos financeiros:</u>				
Custo amortizado	3.178.075	3.135.622	3.976.281	3.793.221

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia e controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
TR	Aplicações financeiras	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
INCC	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos
IGPM / SELIC	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2014, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2014, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2015 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2014, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2014 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2014. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2014 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/14	Taxa anual estimada para 2015	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	1.095.264	(1.662.373)	(567.109)	10,81%	12,96%	(i)	2,15%	(12.193)
IGPM	489.498	(150.187)	339.311	3,67%	5,64%	(ii)	1,97%	6.684
INCC	1.550.076	(108.146)	1.441.930	6,94%	7,22%	(ii)	0,28%	4.037
TR	8.255	(885.613)	(877.358)	0,86%	1,82%	(iii)	0,96%	(8.423)
IPCA	-	(11.840)	(11.840)	6,41%	7,21%	(i)	0,80%	(95)
								(9.990)
								(4.887)
<u>Cenário I</u>								
CDI	1.095.264	(1.662.373)	(567.109)	10,81%	16,20%		5,39%	(30.567)
IGPM	489.498	(150.187)	339.311	3,67%	4,23%		0,56%	1.900
INCC	1.550.076	(108.146)	1.441.930	6,94%	5,42%		-1,52%	(21.917)
TR	8.255	(885.613)	(877.358)	0,86%	2,28%		1,42%	(12.458)
IPCA	-	(11.840)	(11.840)	6,41%	9,01%		2,60%	(308)
								(63.350)
								(48.278)
<u>Cenário II</u>								
CDI	1.095.264	(1.662.373)	(567.109)	10,81%	19,44%		8,63%	(48.942)
IGPM	489.498	(150.187)	339.311	3,67%	2,82%		-0,85%	(2.884)
INCC	1.550.076	(108.146)	1.441.930	6,94%	3,61%		-3,33%	(48.016)
TR	8.255	(885.613)	(877.358)	0,86%	2,73%		1,87%	(16.407)
IPCA	-	(11.840)	(11.840)	6,41%	10,82%		4,41%	(522)
								(116.771)
								(91.760)

(i) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil, Boletim Focus. Como para o INCC não havia projeção de mercado disponível para 2015, considerou-se o comportamento do IGPM para tal.

(iii) Dados obtidos no site da BM&F.

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquido da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2015.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.247.180	897.801	561.540	95.257	2.801.778
Taxas pré-fixadas	841	2.352	667	1.454	5.314
Títulos não remunerados	344.437	59.291	16.198	321.540	741.466
Total	1.592.458	959.444	578.405	418.251	3.548.558
<u>Consolidado:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.430.966	1.020.880	658.009	132.953	3.242.808
Taxas pré-fixadas	1.356	2.352	667	1.454	5.829
Títulos não remunerados	430.405	73.122	16.198	607.288	1.127.013
Total	1.862.727	1.096.354	674.874	741.695	4.375.650

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) e clientes por incorporação de imóveis que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados a moeda estrangeira.

(e) Risco de crédito

É avaliado como muito baixo em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Instrumentos Financeiros	Individual			Consolidado		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2014:</u>						
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(1.600)	(1.600)	-	(1.600)	(1.600)	-
Total	(1.600)	(1.600)	-	(1.600)	(1.600)	-
Debêntures						
CDI + 1,50% a.a.	(1.041.678)	(1.042.747)	(1.069)	(1.041.678)	(1.042.747)	(1.069)
TR + 8,77% a 10,25% a.a.	(120.965)	(120.965)	-	(120.965)	(120.965)	-
Total	(1.162.643)	(1.163.712)	(1.069)	(1.162.643)	(1.163.712)	(1.069)
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(93.145)	(93.018)	127	(93.145)	(93.018)	127
Total	(93.145)	(93.018)	127	(93.145)	(93.018)	127
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	(160.154)	(158.765)	1.389	(160.154)	(158.765)	1.389
113% do CDI	(90.266)	(89.480)	786	(90.266)	(89.480)	786
CDI + 1,40% a.a.	(51.349)	(51.349)	-	(51.349)	(51.349)	-
CDI + 1,45% a.a.	(212.602)	(212.602)	-	(212.602)	(212.602)	-
Total	(514.371)	(512.196)	2.175	(514.371)	(512.196)	2.175
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 10,5% a.a.	(403.086)	(403.086)	-	(732.123)	(732.123)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(3.158)	(3.158)	-	(3.158)	(3.158)	-
Total	(406.244)	(406.244)	-	(735.281)	(735.281)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.178.003)	(2.176.770)	1.233	(2.507.040)	(2.505.807)	1.233
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2013:</u>						
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(5.980)	(5.980)	-	(5.980)	(5.980)	-
Total	(5.980)	(5.980)	-	(5.980)	(5.980)	-
Debêntures						
CDI + 1,50% a.a.	(1.034.483)	(1.032.701)	1.782	(1.034.483)	(1.032.701)	1.782
CDI + 1,60 % a.a.	(269.562)	(269.562)	-	(269.562)	(269.562)	-
TR + 8,62% a.a.	(241.693)	(241.693)	-	(241.693)	(241.693)	-
Total	(1.545.738)	(1.543.956)	1.782	(1.545.738)	(1.543.956)	1.782
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(167.471)	(167.471)	-	(167.471)	(167.471)	-
Total	(167.471)	(167.471)	-	(167.471)	(167.471)	-
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	(160.066)	(160.066)	-	(160.066)	(160.066)	-
CDI + 1,40% a.a.	(51.135)	(51.135)	-	(51.135)	(51.135)	-
CDI + 1,45% a.a.	(210.410)	(210.410)	-	(210.410)	(210.410)	-
Total	(421.611)	(421.611)	-	(421.611)	(421.611)	-
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 10,5% a.a.	(500.894)	(500.894)	-	(883.360)	(883.360)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(3.751)	(3.751)	-	(3.751)	(3.751)	-
Total	(504.645)	(504.645)	-	(887.111)	(887.111)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.645.445)	(2.643.663)	1.782	(3.027.911)	(3.026.129)	1.782

O valor justo dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamento mercantil, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o

valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, Individual e Consolidado, considerado em 31 de dezembro de 2014, é como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Arrendamento mercantil		
CDI + 1,21% a.a.	CDI + 1,21% a.a.	Dezembro/2015
CDI + 1,69% a.a.	CDI + 1,69% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Março/2015
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Abril/2015
Debêntures		
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,27% a.a.	Julho/2016
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Maio/2017
TR + 8,77% a 10,25% a.a.	TR + 8,77% a 10,25% a.a.	Dezembro/2015
Cédula de Crédito Imobiliário		
CDI + 1,15% a.a.	116,% do CDI	Março/2015
Empréstimos e financiamentos		
Capital de giro		
111% do CDI	116,0% do CDI	Junho/2017
113% do CDI	116,0% do CDI	Junho/2018
CDI + 1,40% a.a.	CDI + 1,40% a.a.	Março/2015
CDI + 1,45% a.a.	CDI + 1,45% a.a.	Julho/2015
Financiamentos à construção		
TR + 8% a 10,50% a.a.	TR + 8% a 10,50% a.a.	Novembro/2019
Finame		
Prefixado a 4,50% a.a.	Prefixado a 4,50% a.a.	Abril/2020

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, caixa e equivalentes de caixa, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

26. Impostos diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	21.204	24.316	43.799	47.883
Contribuição social (CSLL)	11.107	12.089	22.776	24.371
PIS	6.234	7.797	10.783	12.565
COFINS	28.812	36.097	49.836	58.075
Total	67.357	80.299	127.194	142.894
Circulante	42.552	47.191	78.791	81.223
Não circulante	24.805	33.108	48.403	61.671

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(61.527)	(58.818)	(98.031)	(99.227)
(-) Adiantamentos de clientes	9.530	7.454	11.770	12.014
Valor líquido	(51.997)	(51.364)	(86.261)	(87.213)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	2.076	3.555	2.076	3.555
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	16.267	7.957	16.267	7.957
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados	1.010	2.649	1.010	2.649
(-) Ágio na incorporação de controladas	333	-	333	-
(-) Outras provisões	-	798	-	798
Passivos - Créditos líquidos	(32.311)	(36.405)	(66.575)	(72.254)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, é como segue:

	Individual					
	2014			2013		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(735.116)	(735.116)		(435.376)	(435.376)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(183.779)	(66.160)		(108.844)	(39.184)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	133.687	48.127		63.001	22.680	
Ganho na variação de participação societária	-	-		5.670	2.041	
Patrimônios de afetação	26.797	4.571		51.648	13.705	
Opções reconhecidas	(1.235)	(445)		(1.378)	(496)	
Participação nos lucros e resultados de Administradores	(1.543)	(555)		(998)	(359)	
Constituição de crédito tributário	20.563	7.404		-	-	
Outras adições permanentes	(1.974)	(363)		(14.519)	(5.259)	
Despesa efetiva	(7.484)	(7.421)		(5.420)	(6.872)	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(31.648)	(15.954)	(47.602)	(20.054)	(10.491)	(30.545)
Diferido	24.164	8.533	32.697	14.634	3.619	18.253
Valor efetivo no resultado	(7.484)	(7.421)	(14.905)	(5.420)	(6.872)	(12.292)

	Consolidado					
	2014			2013		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.712.192	1.712.192		1.486.882	1.486.882	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária - controladas	23.145	23.145		12.911	12.911	
Total	1.735.337	1.735.337		1.499.793	1.499.793	
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	138.827	208.240		119.983	179.975	
Receitas financeiras - controladas	54.958	54.958		33.916	33.916	
Outras receitas - controladas	2.076	2.076		5.134	5.134	
Base de cálculo	195.861	265.274		159.033	219.025	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(48.965)	(23.875)		(39.758)	(19.712)	
IRPJ e CSLL no Individual	(7.484)	(7.421)		(5.420)	(6.872)	
Efeitos de patrimônio de afetação nas controladas	5.415	4.794		9.831	5.314	
Outros	11.329	2.956		5.860	1.899	
Despesa no resultado	(39.705)	(23.546)		(29.487)	(19.371)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(64.633)	(32.642)	(97.275)	(43.857)	(23.196)	(67.053)
Diferida	24.928	9.096	34.024	14.370	3.825	18.195
Total	(39.705)	(23.546)	(63.251)	(29.487)	(19.371)	(48.858)

Regime Tributário de Transição

No dia 14 de maio de 2014, foi publicada a Lei nº 12.973 (conversão da MP 627/2013) que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; (ii) estabelece ajustes às bases de cálculo do IRPJ e da CSLL, do PIS e da COFINS, por força de modificação ou da adoção de novos métodos e critérios contábeis estabelecidos pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09.

Com a nova lei, a legislação tributária estará alinhada à legislação societária e às normas contábeis internacionais, eliminando o conceito da dupla contabilidade. É opção da Companhia a adoção dos efeitos instituídos pela lei em 2014, sendo obrigatória sua adoção a partir de 2015.

A Companhia optou por adotar este regime a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2014 e 2013, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Adiantamentos de permuta	49.110	43.074	11.849	16.874
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	168.629	136.514	202.606	167.347
Adição de provisão para manutenção de imóveis (nota 16)	43.732	34.764	74.430	57.105
Dividendos propostos (nota 19)	171.050	140.676	171.050	140.676
Capitalização de reserva de lucros (nota 19)	308.970	546.999	308.970	546.999

28. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2014, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	7.268.893
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	1.395.452
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	66.300
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	696.174

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	2.000
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	80.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	710
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	1.921
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	983.502
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	3.941
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	6.000
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradoras.	35.972
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	10.817
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	94.353
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	2.137
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	681.157

29. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2015, a Companhia registrou o recebimento de R\$304.059, referentes à 7ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia, representadas por 30 mil debêntures no valor nominal unitário de dez mil reais, com vencimento em 05 de dezembro de 2016, data que o valor nominal será quitado integralmente. As debêntures fazem jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, equivalentes a variação do CDI acrescido de Spread de 1,60% ao ano (juros contratuais), pagos semestralmente.

30. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 4 de março de 2015 e autorizadas para divulgação pela Diretoria.