

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

Com capital aberto desde janeiro de 2007, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia possui 3 segmentos: Stillo Rodobens contempla condomínios fechados de médio e alto padrão que seguem o conceito de clube privativo com grandes áreas comuns e diversos itens de lazer. Rodobens Urbanismo, que tem como foco o desenvolvimento de grandes áreas destinadas a loteamentos e Rodobens Malls, com o objetivo de explorar áreas por meio do desenvolvimento de centros comerciais, este ainda em fase pré-operacional.

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

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1 Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto. Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências e garantias, vida útil dos bens do imobilizado, custo orçado dos empreendimentos em construção, classificação de curto e longo prazos e entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

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

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 18 de março de 2015.

2.3 Base de mensuração

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

2.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.5 Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.6 Uso de julgamentos e estimativas

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

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

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

Julgamento

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

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

Mensuração a valor justo

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

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

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

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

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

3 Principais políticas contábeis

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

3.1 Base de consolidação

3.1.1 Combinações de negócios

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

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

3.1.2 *Ágio*

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4 Transações eliminadas na consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a Controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da Controladora, para fins de consolidação.

3.2 Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelas aplicações financeiras que são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis e investimentos mantidos até o vencimento. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, os financiamentos, instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

3.2.1 Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos das transações, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Investimentos mantidos até o vencimento

Correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

3.2.2 *Passivos financeiros não derivativos*

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

3.2.3 *Capital social*

Ações ordinárias

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

Recompra de ações

Quando o capital reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor da remuneração pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total.

3.3 *Redução ao valor recuperável (impairment)*

3.3.1 *Ativos financeiros (incluindo recebíveis)*

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

3.3.2 Ativos não financeiros (ativos tangíveis e intangíveis)

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

3.4 Imóveis a comercializar

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

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

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

3.6 Despesas comerciais a apropriar

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

3.7 Imobilizado

3.7.1 Reconhecimento e mensuração

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

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

3.7.2 Depreciação

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento.

3.8 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente

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

3.9 Custos de empréstimos

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

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

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

3.10 Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

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

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

Transações de pagamento baseado em ações

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

As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na nota explicativa nº 29.

3.11 Provisões

As provisões 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 exercício apresentado, considerando os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidá-los, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante). 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.

A provisão para riscos fiscais, previdenciários, trabalhistas e cíveis está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pela Administração da Companhia por seus consultores jurídicos, inclusive quanto à sua classificação no longo prazo.

3.12 Reconhecimento de receita

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

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

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

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

3.13 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo

(se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2014, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 3,44% a.a. (4,18% a.a. em 2013) que correspondem a taxa média de captação.

3.14 Tributação

3.14.1 Impostos correntes

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

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

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

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

Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida. As apurações de exercícios comparativos foram amparadas pelas Medidas Provisórias nº 497 de 27 de julho de 2010 e nº 601 de 28 de dezembro de 2012.

3.14.2 *Impostos com recolhimento diferido*

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

3.15 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

a. *Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014*

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC, aplicáveis às suas operações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2014.

Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC e deliberados pela CVM, possuem aplicação obrigatória para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014. São eles:

- OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral - Deliberação CVM nº 727 de 11 de novembro de 2014;

O objetivo da norma é tratar dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros de propósito geral. Especificamente, dispõe sobre a evidenciação das informações próprias das demonstrações contábil-financeiras anuais e intermediárias, em especial das contidas nas notas explicativas.

A norma trata que as informações evidenciadas devem ser relevantes para os usuários externos. E só são relevantes se influenciarem no processo de decisão dos investidores e credores. Consequentemente, as não relevantes não devem ser divulgadas

- ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial - Deliberação CVM nº 729 de 27 de novembro de 2014;

O objetivo da revisão da ICPC 09 decorre, substancialmente, da emissão dos pronunciamentos técnicos CPC 18 (R2), CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3), em função das alterações feitas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) na norma internacional de contabilidade IAS 28, IFRS 10 e IFRS 11. Outros itens também foram revistos visando ajustar o texto às necessidades atuais e mantê-los convergentes com as normas internacionais.

- ICPC 19 - Tributos - Deliberação CVM nº 730 de 27 de novembro de 2014;
A interpretação está correlacionada com a *IFRIC Interpretation 21 - Levies*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). O documento dispõe sobre a contabilização de obrigação de pagar um tributo, se a obrigação estiver no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 25 e ainda trata da contabilização de obrigação de pagar tributo cuja época e valor sejam certos.
- Alteração ao CPC 01/IAS 36 - "Redução no Valor Recuperável de Ativos" sobre a divulgação do valor recuperável de ativos não financeiros. Essa alteração elimina determinadas divulgações do valor recuperável de Unidades Geradoras de Caixa (UGC) que haviam sido incluídas no IAS 36 com a emissão do IFRS 13.
- Alteração ao CPC 39/IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", sobre compensação de ativos e passivos financeiros. Esta alteração esclarece que o direito de compensação não deve ser contingente em um evento futuro. Ele também deve ser legalmente aplicável para todas as contrapartes no curso normal do negócio, bem como no caso de inadimplência, insolvência ou falência. A alteração também considera os mecanismos de liquidação.
- Revisão Pronunciamento Técnico nº 07 - "Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Separadas", altera a redação do CPC 35 - "Demonstrações Separadas" para incorporar as modificações efetuadas pelo IASB no IAS 27 - *Separate Financial Statements*, que passa a permitir a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Especialmente para fins de IFRS, as modificações do IAS 27 foram adotadas antecipadamente.

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

b. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros.

O projeto de revisão dos normativos sobre instrumentos financeiros é composto por três fases:

Fase 1: Classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros

Com relação à classificação e mensuração nos termos da IFRS 9, todos os ativos financeiros reconhecidos, que atualmente estejam incluídos no escopo da IAS 39, serão posteriormente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo.

Fase 2: Metodologia de redução ao valor recuperável

O modelo de redução ao valor recuperável da IFRS 9 reflete as perdas de crédito esperadas, em vez de perdas de crédito incorridas, nos termos da IAS 39. De acordo com a abordagem de redução ao valor recuperável na IFRS 9, não é mais necessário que um evento de crédito tenha ocorrido antes do reconhecimento das perdas de crédito. Em vez disso, uma entidade sempre contabiliza perdas de crédito esperadas e as variações nessas perdas de crédito esperadas. O valor das perdas de crédito esperadas deve ser atualizado em cada data das demonstrações financeiras para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Fase 3: Contabilização de hedge

As exigências de contabilização de *hedge* trazidas pela IFRS 9 mantêm os três tipos de mecanismo de contabilização de *hedge* da IAS 39. Por outro lado, o novo normativo trouxe maior flexibilidade no que tange os tipos de transações elegíveis à contabilização de *hedge*, mais especificamente a ampliação dos tipos de instrumentos que se qualificam como instrumentos de *hedge* e os tipos de componentes de risco de itens não financeiros elegíveis à contabilização de *hedge*. Adicionalmente, o teste de efetividade foi renovado e substituído pelo princípio de “relacionamento econômico”. A avaliação retroativa da efetividade do *hedge* não é mais necessária. Foram introduzidas exigências adicionais de divulgação relacionadas às atividades de gestão de riscos de uma entidade.

Aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 15 - Receita de contrato com clientes
Em 28 de maio de 2014, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu novos requisitos para o reconhecimento de receita em IFRS, respectivamente. O IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando esta for adotada. A aplicação é necessária para exercícios anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para fins de IFRS e não permitida localmente antes da harmonização e aprovação do CPC e CVM.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 e do IFRS 9 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento, não podendo estimar o impacto da adoção da presente norma.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e bancos (a)	3.203	4.043	118.403	229.158
Aplicações financeiras (b)	144.166	179.297	274.107	239.235
Total caixa e equivalentes de caixa	147.369	183.340	392.510	468.393
Aplicações financeiras compromissadas com operações de coobrigação quando da venda de recebíveis (c)	159	1.797	198	1.797
Aplicações financeiras compromissadas com lastro em debêntures (d)	-	144.211	-	144.340
Total aplicações financeiras	159	146.008	198	146.137
Representadas por:				
Ativo circulante	120	-	145	129
Ativo não circulante	39	146.008	53	146.008

- (a) Grande parte do saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) As aplicações financeiras são equivalentes de caixa por serem prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estarem sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 90% e 102% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.
- (c) Essas aplicações financeiras têm as mesmas características das aplicações comentadas no item (b) anterior. Vide comentários adicionais sobre a obrigatoriedade dessa aplicação “caucionada” na nota explicativa nº 20.
- (d) Estas aplicações financeiras foram utilizadas para liquidação da 1ª emissão de debêntures conforme mencionado na nota explicativa nº 12.

5 Créditos perante clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Ativo circulante				
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	13.550	1.025	466.341	502.398
Créditos para utilização com o FGTS (b)	2	18	180	3.686
Créditos diretos com clientes	4.703	9.976	119.131	221.860
Total	18.255	11.019	585.652	727.944
Ativo não circulante				
Créditos diretos com clientes	8.405	27.899	168.470	97.823
Total	8.405	27.899	168.470	97.823
	26.660	38.918	754.122	825.767

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.
- (b) Os créditos para utilização com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) referem-se ao valor dos processos em análise pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, os saldos de ativo circulante dos créditos direto com clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vencidos	3.432	5.330	14.220	36.022
A vencer:				
Até 30 dias	207	2.715	29.683	21.975
31 a 60 dias	102	255	21.596	17.731
61 a 90 dias	100	272	4.594	21.302
91 a 120 dias	100	252	3.780	26.320
121 a 360 dias	762	1.152	45.258	98.510
	4.703	9.976	119.131	221.860

Os saldos do ativo não circulante dos créditos perante clientes em 31 de dezembro de 2014 e de 31 de dezembro de 2013 estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Vencimento:				
2016	1.353	2.712	68.437	22.896
2017	1.282	2.461	11.659	9.361
2018	1.134	2.366	10.844	6.706
2019	1.047	2.088	9.248	5.794
Após 2019	3.589	18.272	68.282	53.066
Total	8.405	27.899	168.470	97.823

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

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

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

Não foi constituída nenhuma provisão para créditos de liquidação duvidosa, tendo em vista que, através de análises efetuadas pela Companhia do valor de mercado dos bens em garantia, verificou-se que não existem valores a receber superiores ao valor de mercado dos bens, visto que os valores a receber dos clientes são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.

6 Contas a receber por venda de terrenos

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

Os saldos estão assim representados em 31 de dezembro de 2014 e de 31 de dezembro de 2013:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Empreendimento				
Controladora				
Terreno Palhoça	13.000	-	13.000	-
Terreno - Rio Preto VIII	45	112	-	-
Terreno Cascavel II	7.530	11.720	7.530	11.720
Terreno Ponta Grossa	18.153	-	18.153	-
Terreno Cascavel Área Comercial	242	-	242	-
Controladas				
Sistema Fácil - São Paulo II - SPE Ltda	-	-	9.196	11.313
Rodobens Urbanismo S.A	-	-	44.626	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Joinville I SPE Ltda	-	-	-	1.320
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda	-	-	-	980
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas I - SPE Ltda	-	-	-	8.652
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas II - SPE Ltda	-	-	-	3.895
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas III - SPE Ltda	-	-	-	3.567
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas IV - SPE Ltda	-	-	-	3.725
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas V - SPE Ltda	-	-	-	3.843
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VI - SPE Ltda	-	-	-	4.466
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VII - SPE Ltda	-	-	-	1.353
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VIII - SPE Ltda	-	-	-	498
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul II SPE Ltda	-	-	-	3.554
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul III SPE Ltda	-	-	10.387	11.321
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Campos dos Goytacazes I SPE Ltda	-	-	963	-
Rodobens Administradora 414 Ltda	-	-	31.019	-
Rodobens Malls Administração de Shoppings Centers S.A	-	-	513	-
Total	38.970	11.832	135.629	70.207
Total Ativo Circulante	962	112	7.416	8.885
Total Ativo Não Circulante	38.008	11.720	128.213	61.322
Recebimentos por moeda corrente	242	-	22.751	17.175
Recebimentos por dação de unidades	-	-	9.196	11.313
Recebimentos por VGV	38.728	11.832	103.682	41.719

7 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Imóveis concluídos	128	11.903	9.390	17.443
Imóveis em construção	-	1.885	136.455	190.908
Terrenos para futuras incorporações	-	30.352	105.170	51.497
Total ativo circulante	128	44.140	251.015	259.848
Terrenos para futuras incorporações (*)	39.055	31.730	160.890	79.080
Total ativo não circulante	39.055	31.730	160.890	79.080

(*) Referem-se a terrenos com lançamentos previstos para após 31 de dezembro de 2015.

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

Juros capitalizados

No período findo em 31 de dezembro de 2014, o valor de juros capitalizados é de R\$ 17.774 (R\$ 12.080 em 31 de dezembro de 2013) no consolidado.

8 Investimento em controladas e controladas em conjunto

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

	% RNI	Ativo Total	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	Investimentos	Investimentos	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial
		12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2013	12.2014	12.2013
Investimentos positivos									
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda.	100,00%	17.848	5.001	21.756	5.954	5.003	2.670	5.954	242
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	15.959	4.305	10.122	580	2.153	1.863	290	-217
Rodobens Incorporadora Imobiliária 315 - SPE Ltda.	100,00%	14.613	3.658	42.828	13.975	3.658	4.088	13.975	738
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	100,00%	16.719	1.997	22.481	3.935	1.997	2.128	3.935	1.368
Rodobens Incorporadora Imobiliária 324 - SPE Ltda.	100,00%	14.409	3.713	11.348	1.805	3.713	460	1.805	-152
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	100,00%	43.448	6.684	12.082	814	6.684	3.005	814	3.507
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	100,00%	19.111	1.409	16.390	1.522	1.409	30	1.522	1.486
Rodobens Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda.	75,00%	21.257	5.596	17.354	5.250	4.198	259	3.938	281
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	100,00%	22.070	4.179	9.050	1.364	4.179	3.932	1.364	418
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	100,00%	43.396	8.909	34.164	6.575	8.909	2.914	6.575	-164
Rodobens Incorporadora Imobiliária 362 - SPE Ltda.	60,00%	13.835	2.753	4.181	-1.234	1.651	2	-740	-1
Rodobens Urbanismo S.A.	100,00%	138.557	91.253	71.662	27.976	91.253	-	27.976	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 388 - SPE Ltda.	100,00%	16.086	435	3.110	435	435	-	435	-
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	24.023	18.217	6.112	533	10.020	13.857	293	-268
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	23.472	2.485	23.780	3.810	1.367	-	2.095	-
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	50,00%	25.283	15.630	49.886	17.708	7.815	3.372	8.854	11.593
Sistema Fácil Campos dos Goytacazes I SPE Ltda.	100,00%	33.050	16.109	6.473	994	16.109	22.590	994	-
Sistema Fácil Cuiabá I SPE Ltda.	100,00%	20.982	17.156	3.258	254	17.156	39.924	254	5.077
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	41.248	9.887	26.899	8.202	9.888	6.349	8.202	4.995
Sistema Fácil Cuiabá IV SPE Ltda.	100,00%	11.772	5.949	3.485	-153	5.949	8.881	-153	515
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	100,00%	19.695	13.808	30.853	13.046	13.808	9.762	13.046	12.899
Sistema Fácil Cuiabá VI SPE Ltda.	100,00%	23.109	16.761	19.566	7.889	16.761	17.492	7.889	5.391
Sistema Fácil São Carlos II SPE Ltda.	100,00%	13.864	12.116	22.151	11.411	12.116	6.724	11.411	4.164
Sistema Fácil Sta Maria I SPE Ltda.	50,00%	3.809	2.759	3.404	1.651	1.380	2.474	826	662
Sistema Fácil Tamboré Houses II SPE Ltda.	100,00%	33.631	31.949	3.404	442	31.949	1.702	442	-385
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda.	100,00%	20.010	12.542	44.885	13.604	12.542	5.137	13.604	-3.250
Sistema Fácil Uberlândia III SPE Ltda.	100,00%	12.865	10.343	3.841	2.323	10.342	14.444	2.323	1.114
Sistema Fácil Uberlândia IV SPE Ltda.	100,00%	12.628	11.887	3.751	2.434	11.887	14.529	2.434	-2.793
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda.	100,00%	25.104	14.474	13.874	1.416	14.474	10.586	1.416	13.972
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	100,00%	18.274	10.168	37.119	8.915	10.168	5.098	8.915	8.174
Terra Nova Rodobens Feira de Santana III SPE Ltda.	100,00%	24.239	6.791	24.270	5.735	6.791	1.444	5.735	39
Terra Nova Rodobens Feira de Santana IV SPE Ltda.	0,00%	-	-	4.402	515	-	843	515	-9
Terra Nova Rodobens Montes Claros I SPE Ltda.	0,00%	-	-	4.647	1.021	-	5.100	1.021	-221
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	50,00%	5.643	3.813	4.620	2.429	1.906	2.132	1.214	-801
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente I SPE Ltda.	100,00%	48.737	13.154	38.067	10.333	13.154	2.290	10.333	1.234
Outras (*)		764.480	489.617	63.008	-8.639	404.420	499.344	-5.777	66.552
Total		1.603.226	875.507	718.283	174.824	765.244	715.425	163.729	136.160

	% RNI	Ativo Total	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	Investimentos	Investimentos	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial
		12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2013	12.2014	12.2013
Ágio na aquisição de investimentos									
Controladas:									
Marck Holdings S.A.	100,00%					-	761		
Panamby	50,00%					9.082	-		
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda.	100,00%					-	18		
Sistema Fácil Tamboré 6 SPE Ltda.	100,00%					275	217		
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%					4.969	5.193		
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100,00%					84	421		
Total Controladas						14.410	6.610	-	-
Total dos investimentos						779.654	722.035	163.729	136.160
Movimentação dos investimentos consolidados:									
Eliminação do consolidado						729.387	700.245	164.510	134.577
Transferência de ágio para o intangível						14.410	6.610	-	-
Saldo dos investimentos consolidados						35.857	15.180	-781	1.583
	% RNI	Ativo Total	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado do exercício	Investimentos	Investimentos	Equivalência Patrimonial	Equivalência Patrimonial
		12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2014	12.2013	12.2014	12.2013
Investimentos negativos									
Rodobens Incorporadora Imobiliária 360 - SPE Ltda.	100,00%	5.111	-250	3.290	-248	249	-2	-247	-1
Outras (*)		74.162	-7.234	-356	-6.761	5.394	11.856	-5.635	-8.767
Total		79.273	-7.484	2.934	-7.008	5.643	11.854	-5.882	-8.768
Total dos investimentos						5.643	11.854	-5.882	-8.768
Movimentação dos investimentos consolidados:									
Eliminação do consolidado						3.147	11.023	-6.686	-8.442
Saldo dos investimentos consolidados						2.496	831	804	-326

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

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

8.1 Investimentos a valor justo

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Marans Holdings S.A.	4.382	12.683	4.382	12.683
Total	4.382	12.683	4.382	12.683

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

Mensuração dos investimentos a valor justo

Para os investimentos mensurados a valor justo o cálculo consiste em uma projeção de pagamentos dos dividendos aos acionistas portadores das ações preferenciais baseada na taxa média pré-fixada mensal mais a taxa média do CDI mensal, comparada com a projeção do valor dos seus ativos e passivos que são atualizados pela média do CDI para as aplicações financeiras, pelo seu valor de venda atual mais taxa mensal do INCC para os estoques e para a carteira de clientes através do INCC.

9 Imobilizado

O ativo imobilizado modificou-se ao longo do ano como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2013	Adições	Baixas	2014	2013	Adições	Baixas	2014
Custo								
Stand de Vendas	383	-	(383)	-	9.032	8.182	(2.332)	14.882
Máquinas e ferramentas	36.177	870	-	37.047	39.346	871	(3.158)	37.059
Computadores e Periféricos	3.170	1.617	(1.471)	3.316	3.769	1.631	(1.579)	3.821
Móveis e utensílios	2.330	798	(594)	2.534	5.529	1.096	(1.153)	5.472
Prédios	3.523	50	-	3.573	3.523	50	-	3.573
Instalações	1.071	525	(624)	972	1.250	549	(643)	1.156
Benfeitorias em imóvel de terceiros	352	1.346	-	1.698	456	1.346	-	1.802
Outros	19	139	(2)	156	26	141	(2)	165
	47.025	5.345	(3.074)	49.296	62.931	13.866	(8.867)	67.930
Depreciação Acumulada								
Stand de Vendas	(383)	-	383	-	(4.659)	(1.986)	450	(6.195)
Máquinas e ferramentas	(14.628)	(3.949)	-	(18.577)	(16.182)	(4.022)	1.623	(18.581)
Computadores e Periféricos	(1.503)	(282)	-	(1.785)	(1.975)	(343)	89	(2.229)
Móveis e utensílios	(711)	(93)	21	(783)	(2.143)	(491)	346	(2.288)
Prédios	(397)	(109)	-	(506)	(397)	(109)	-	(506)
Instalações	(265)	(72)	-	(337)	(300)	(98)	12	(386)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(294)	(98)	-	(392)	(397)	(99)	-	(496)
Outros	(19)	(14)	-	(33)	(26)	(16)	-	(42)
	(18.200)	(4.617)	404	(22.413)	(26.079)	(7.164)	2.520	(30.723)
Valor líquido contábil	28.825	728	(2.670)	26.883	36.852	6.702	(6.347)	37.207

As seguintes taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

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

10 Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Direitos de uso de software	4.811	7.046	4.822	7.062
Outros	162	187	162	186
Agio por aquisição de cotas	-	-	14.410	6.611
	4.973	7.233	19.394	13.859

O ativo intangível modificou-se ao longo dos anos como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2013	Adições	Baixas	2014	2013	Adições	Baixas	2014
Custo								
Direitos de uso de software	19.838	1.212	(422)	20.628	20.223	1.225	(540)	20.908
Outros	268	-	-	268	268	1	(1)	268
	20.106	1.212	(422)	20.896	20.491	1.226	(541)	21.176
Amortizações Acumulada								
Direitos de uso de software	(12.792)	(3.025)	-	(15.817)	(13.161)	(3.043)	118	(16.086)
Outros	(81)	(25)	-	(106)	(82)	(25)	1	(106)
	(12.873)	(3.050)	-	(15.923)	(13.243)	(3.068)	119	(16.192)
	7.233	(1.838)	(422)	4.973	7.248	(1.842)	(422)	4.984

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

10.1 Ágio

	Consolidado			
	2013	Adições	Baixas	2014
Ágio por aquisição de cotas	6.611	9.857	(2.058)	14.410
Total	6.611	9.857	(2.058)	14.410

11 Empréstimos e financiamentos

11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	66.173	102.341
CCB Imobiliária (b)	135.294	85.742	135.445	85.742
	135.294	85.742	201.618	188.083
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário (a)	-	-	135.351	114.625
CCB Imobiliária (b)	99.285	162.508	99.285	162.508
	99.285	162.508	234.636	277.133
Total	234.579	248.250	436.254	465.216

a. Crédito imobiliário

Os créditos imobiliários são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 8% e 11% ao ano, indexados pela TR, e pagos em prestações mensais com vencimento até 2018.

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

	Consolidado				
	Crédito contratado		Saldo devedor		Taxa de juros
Empreendimento	2014	2013	2014	2013	
Controladas					
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda	16.529	16.529	-	8.328	8%
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	43.683	43.683	-	13.688	8%
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda	27.424	27.424	2.043	2.043	8%
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda	9.578	9.578	7	408	8%
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda.	15.172	15.172	-	1.887	11%
Terra Nova Rodobens - Lages I - SPE Ltda.	18.891	18.891	-	1	8%
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	25.000	25.000	1.220	2.693	8%
Terra Nova Rodobens Santa Maria III - SPE Ltda.	3.574	3.574	-	1.366	8%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda	23.078	23.078	271	3.069	8%
Sistema Fácil Incorp Imob Uberlândia III SPE Ltda.	49.695	49.695	-	3.783	8%
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	61.399	61.399	2.725	15.471	8%
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda	37.769	37.769	5.525	21.047	8%
Sistema Fácil Santa Maria I SPE Ltda	21.775	21.775	7	1.054	10%
Terra Nova Rodobens Alvorada IV - SPE Ltda.	20.343	20.343	544	5.139	9%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá IV - SPE Ltda	40.796	40.796	2.966	14.680	8%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá VI - SPE Ltda	45.244	45.244	3.512	13.967	8%
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob. Araçatuba I - SPE Ltda	21.531	21.531	-	749	8%
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda	46.867	46.867	4.400	18.991	8%
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda	28.919	28.919	27.707	8.031	9%

Consolidado

Empreendimento	Crédito contratado		Saldo devedor		Taxa de juros
	2014	2013	2014	2013	
Rodobens Incorp. Imob. 317 SPE Ltda	16.151	16.151	-	1.390	8%
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda	48.917	48.917	2.740	20.206	8%
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda	65.022	65.022	3.284	6.240	9%
Sistema Fácil São Carlos II - SPE Ltda	29.637	29.637	33	5.884	8%
Terra Nova Rodobens - Presidente Prudente I - SPE Ltda	63.020	60.420	24.120	8.715	10%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda	16.510	16.510	11.783	3.824	10%
Terra Nova Rodobens - São José do Rio Preto XXX SPE	21.456	21.456	-	4	8%
Sistema Fácil Incorp. Imob. Uberaba I - SPE Ltda	28.300	28.300	-	7.468	10%
Sistema Fácil Incorp. Imobiliária Uberlândia II - SPE Ltda	42.030	42.030	-	3	10%
Sistema Fácil Incorp Imob - Rondonópolis I - SPE Ltda	19.330	19.330	-	57	9%
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I-SPE Ltda	39.182	39.182	15	1.777	8%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Patos De Minas I - SPE Ltda	25.630	25.330	5.730	5.944	10%
Sistema Fácil Incorp. Imob. Campos Dos Goytacazes I SPE Ltda	36.620	36.620	12.731	6.733	10%
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Ourinhos II - SPE Ltda	27.653	27.653	-	1.411	8%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Patos De Minas II SPE Ltda	19.633	19.633	-	5.286	8%
Rodobens Incorp.Imob. 315 - SPE Ltda	35.858	35.858	3.271	1.134	8%
Rodobens Incorp. Imob. 350 - SPE Ltda	68.640	68.640	25.495	4.495	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda	27.342	-	2.504	-	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda	31.435	-	9.554	-	9%
Rodobens-Stefani Nogueira Incorporadora Imobiliária 346 - SPE Ltda	34.574	-	11.055	-	9%
Rodobens Moradas - Pacatuba II - SPE Ltda.	38.424	-	5.024	-	8%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Feira de Santana III SPE Ltda	44.003	-	4.826	-	8%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda	69.864	-	5.050	-	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda	69.430	-	16.082	-	9%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 304 - SPE Ltda	48.400	-	7.300	-	9%
Total Controladas	1.524.328	1.157.956	201.524	216.966	
Consolidado	1.524.328	1.157.956	201.524	216.966	

b. Cédula de Crédito Bancário - CCB

A Companhia realizou, em 25 de março de 2011, a captação de recursos com o Banco Itaú BBA, por meio de uma CCB imobiliária no valor total de R\$ 100.000, sujeita a juros indexados pela TR + 10,78 % ao ano, com prazo de quatro anos e repagamento ocorrido em 28 de março de 2014 e também outro que ocorrerá em 30 de março de 2015, enquanto o pagamento dos juros é semestral, iniciado em 29 de setembro de 2011 com término em 30 de março de 2015, e possui garantia fidejussória prestada pelo seu acionista controlador, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. A utilização dos recursos visa a aumentar o índice de liquidez da Companhia, reforçando sua posição de caixa.

Em 10 de maio de 2012, a Companhia realizou a captação de recursos com o Banco do Brasil S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 43.000, sujeita a juros remuneratórios à taxa de 9,93% a.a., com prazo de três anos e pagamento que ocorrerá em 25 de abril de 2015, e possui garantia fidejussória prestada pelo seu acionista controlador, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional.

A Companhia realizou, em 18 de setembro de 2013 a captação de recursos com o Banco Safra S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 100.000, sujeita a juros remuneratórios pós fixados à taxa de 1.10% a.a.+ CDI , com prazo de três anos e vencimento que ocorrerá em 18 de setembro de 2016. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional. As obrigações da Emitente

constantes da presente Cédula poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Banco Safra S.A. e/ou pelo Credor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

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

Índice 1

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

Índice 2

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

Em 31 de dezembro de 2014 todas as cláusulas contratuais foram cumpridas.

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

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

Índice 1

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

Índice 2

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

Em 31 de dezembro de 2014 todas as cláusulas contratuais foram cumpridas.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 3.554, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2014, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

12 Debêntures

As debêntures da Companhia estão compostas da seguinte forma:

Controladora e Consolidado								
Debêntures	Emissão	Quantidade emitida	Quantidade ativa	Vencimento	Juros	Remuneração	Saldo em 2014	Saldo em 2013
1ª Emissão	16.04.2010	300	-	60 meses	TR + spread de 8,3% a 10,3% ao ano	Semestral	-	160.145
3ª Emissão	15.04.2013	150	150	60 meses	CDI + spread de 1,60% a.a.	Semestral	152.580	151.910
Total		450	150				152.580	312.055
Passivo circulante							3.016	100.182
Passivo não circulante							149.564	211.873

1ª Emissão

Em 28 de março de 2014, a Companhia realizou o resgate antecipado da 1ª emissão de debêntures.

3ª Emissão

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

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

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

- (a) Protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de

sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado ao Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de notificação do protesto.

- (b) Redução do capital social da Emissora em montante superior a 10% (dez por cento) exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do Artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.
- (c) Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emissora, caso a Emissora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.
- (d) Caso a classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída a Emissora for rebaixada para um nível abaixo do equivalente a classificação "BBB+" pela *Standard & Poor's* ou pela *Fitch Ratings*, ou ainda seu equivalente pela *Moody's*.
- (e) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

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

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas.

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

Em 27 de dezembro de 2013, ante a intenção de extinguir os consórcios: Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Houses I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Tamboré Apartamentos I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Garden Club, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Green Village III, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Villa das Torres, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Máxim's, Consórcio Sistema Fácil Bosque de São Francisco, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Barra Central Park, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Espaço Jardim, Consórcio Sistema Fácil Residencial Belas Artes, Consórcio Sistema Fácil Villaggio Maria Stella I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Jardins de Athenas, Consórcio Sistema Fácil Jardins de Barcelona, Consórcio Sistema Fácil Vila Jardim, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Green Tamboré, Consórcio Sistema Fácil Belo Horizonte II, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Houses II e dos condomínios: Tamboré 4 - Villaggio, Porto Ville Galeria, Tamboré 5 - Villaggio, Fontana Di Trevi, Altos do Campolim, Alto da Serra, Tamboré 7 - Exclusive Houses, Caribe Village, Tamboré 6 - Villaggio, San Remo I, San Francisco Village, Alto da Boa Vista e Porto Ville, a Companhia passou a ter o controle

dos referidos consórcios e condomínios, assumindo parte dos seus direitos e obrigações através do pagamento total de R\$ 23.000 que será pago em 4(quatro) parcelas de R\$ 5.750 atualizadas pelo CDI até a data do efetivo pagamento, sendo que a primeira e a segunda parcela foram pagas em 06 de janeiro de 2014 e 20 de dezembro de 2014, sendo as demais com vencimentos em 20 de dezembro de 2015 e 20 de dezembro de 2016. Tal saldo encontra-se registrado no passivo circulante e passivo não circulante na rubrica Contas a Pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios.

Em 29 de setembro de 2014, a Companhia adquiriu 50% das quotas do capital social da sociedade Panamby I Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor total de R\$ 18.500. Deste total já foram pagos R\$ 2.000, e o restante de R\$ 16.500, serão pagos em 33(trinta e três) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 500 cada uma, atualizadas pelo INCC-DI/FGV até a data do efetivo pagamento.

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

14 Créditos com terceiros e recursos de parceiros

		Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Ativo - Créditos com Terceiros					
Adiantamentos	(a)	124.451	78.347	5.163	9.564
Adiantamento a terceiros	(b)	8.868	10.713	22.817	30.127
Devedores por aporte	(c)	-	2.643	-	2.643
Devedores diversos	(d)	29.770	33.311	13.783	33.848
Impostos a recuperar		14.430	16.191	26.074	19.550
Títulos a receber	(e)	4.017	4.002	4.017	4.002
Adiantamento a funcionários		247	1.051	968	1.830
Consórcios adquiridos		3	3	67	5
		181.786	146.261	72.889	101.569

- (a) Adiantamentos efetuados às SPEs com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.
- (d) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela Controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (e) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

		Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Passivo - Recursos de Parceiros					
Adiantamentos		-	-	5.284	19.121
Credores diversos	(a)	11.198	8.639	3.601	9.181
Credores por aporte	(b)	-	-	-	8.956
Contas a pagar - diversas		-	574	137	1.577
		11.198	9.213	9.022	38.835

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a Controladora e operações em conjunto.
- (b) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

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

15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Empreendimento				
Controladora				
West Valley	6	6	6	6
North Valley	32	32	32	32
Tamboré 4	-	101	-	101
South Valley	59	59	59	59
Terreno - Sta. Barbara D' Oeste (SP)	-	3.686	-	3.686
Terreno - Zona Sul (SJRP - SP)	9.637	15.300	9.637	15.300
Terreno - Campinas - Sta Cândida	-	6.450	-	6.450
Terreno - Zona Sul II (SJRP - SP)*	5.325	5.325	5.325	5.325
Terrenos Condomínios	114	211	114	211
Empreendimento				
Consolidado				
Sistema Fácil Incorp. Imob. Cascavel SPE Ltda	-	-	113	157
Sistema Fácil Inc. Imob. São José do Rio Preto VIII - SPE Ltda	-	-	10	-

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Empreendimento				
Sistema Fácil Inc. Imob. São José do Rio Preto XIII - SPE Ltda	-	-	192	258
Sistema Facil Sao Paulo I - SPE Ltda	-	-	-	47
Terra Nova Rodobens Inc Imob Bauru I - SPE Ltda	-	-	-	57
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I - SPE Ltda	-	-	337	697
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana II - SPE Ltda	-	-	968	2.025
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana IV - SPE Ltda	-	-	-	1.822
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana VII - SPE Ltda	-	-	-	241
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana VI - SPE Ltda	-	-	-	1.797
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana V - SPE Ltda	-	-	-	1.645
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feirade Santana III - SPE Ltda	-	-	3.590	1.671
Terra Nova Rodobens Inc Imob Palhoca IV - SPE Ltda	-	-	-	980
Terra Nova Rodobens Inc Imob Jundiai I - SPE Ltda*	-	-	1.500	1.500
Terra Nova Rodobens Inc Imob Pres. Prudente II - SPE Ltda	-	-	-	1.621
Terra Nova Rodobens Inc Imob Pres. Prudente III - SPE Ltda	-	-	-	1.587
Terra Nova Rodobens Inc Imob Pres. Prudente I - SPE Ltda	-	-	4.339	2.153
Terra Nova Rodobens Marajo Inc Imob Londrina IV - SPE Ltda	-	-	-	1.160
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados I - SPE Ltda	-	-	1.595	250
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados II - SPE Ltda	-	-	4.431	1.148
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob Dourados III - SPE Ltda	-	-	92	92
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliaria Pacatuba II - SPE Ltda	-	-	3.050	1.377
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliaria Pacatuba I - SPE Ltda	-	-	1.024	1.126
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 319 - SPE Ltda	-	-	-	1.935
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 321 - SPE Ltda	-	-	-	8.869
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 323 - SPE Ltda	-	-	2.598	4.290
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 324 - SPE Ltda	-	-	4.316	4.496
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 325 - SPE Ltda	-	-	1.739	8.148
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda	-	-	2.603	2.602
Rodobens Incorporadora Imobiliária 349 - SPE Ltda	-	-	8.491	8.486

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Empreendimento				
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 350 - SPE Ltda	-	-	479	2.867
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 351 - SPE Ltda	-	-	1.891	2.472
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 362 - SPE Ltda	-	-	8.841	-
Rodobens Urbanismo S.A	-	-	12.000	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 383 - SPE Ltda	-	-	32.104	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 384 - SPE Ltda	-	-	10.000	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 392 - SPE Ltda	-	-	5.409	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 393 - SPE Ltda	-	-	7.253	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 386 - SPE Ltda	-	-	10.468	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 387 - SPE Ltda	-	-	7.346	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 388 - SPE Ltda	-	-	6.427	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 390 - SPE Ltda	-	-	3.493	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 397 - SPE Ltda	-	-	3.336	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 403 - SPE Ltda	-	-	4.911	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 404 - SPE Ltda	-	-	8.500	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 406 - SPE Ltda	-	-	9.500	-
CCDI JAW Holding Participações Ltda	-	-	537	1.859
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	-	-	1.717	3.695
Total	15.173	31.170	190.373	104.300
 Total Passivo Circulante	 6.932	 8.632	 129.546	 62.368
Total Passivo Não Circulante	8.241	22.538	60.827	41.932
 Pagamentos por moeda corrente	 9.712	 -	 62.911	 54.518
Pagamentos por dação de unidades	4.900	-	42.605	-
Pagamentos por VGV	561	31.170	84.857	49.782

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

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

16 Partes relacionadas

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Ativo - Créditos com partes relacionadas				
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	34.195	84.887	7.796	3.925
Condomínios	55	14.966	-	8.225
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	15.504	19.296	15.504	19.296
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	38	-	126
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	38	-	285
Luizana Empreendimentos Imobiliários	-	25	-	190
Construtora Romeu Chap Chap	-	-	-	198
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	-	5.958	-	5.958
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	-	198
Marajó Londrina Loteadora	-	-	-	740
SM Desenv. e Incorp. Ltda.	1.187	791	1.187	791
	50.941	125.999	24.487	39.932

	Controladora		Consolidado	
Passivo - Débitos com partes relacionadas	2014	2013	2014	2013
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	10.212	5.346	301	1.146
Condomínios	51	18.552	-	4.102
Parceiros nos Empreendimentos:				
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	825	825
Construtora Romeu Chap Chap Ltda.	-	-	-	15
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	-	51
Ric Desenv. Consult. Ltda.	-	-	-	15
	10.263	23.898	1.126	6.154
	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Resultado (receitas)				
Controladas e operações em conjunto:				
Marans Holdings S.A.	459	-	459	-
Companhia de Participações Imobiliárias	-	7	-	-
SPEs	6.058	9.812	726	1.007
Condomínios	90	573	55	470
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	1.922	1.796	2.098	1.917
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	87	442	87	442
Encalso Construções Ltda.	-	-	-	7
Marajó Londrina Loteadora Ltda	-	-	25	55
Jaux Holdings S.A.	3	-	3	-
Junas Holdings S.A.	-	10	-	10
Construtora Nogueira Porto Ltda	4	-	15	8
SM Desenv. e Inc. Ltda.	96	76	97	76
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	12	15
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	2	18
Luizana Empreendimentos Imobiliários	-	-	1	12
Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	12	15
Marck Holdings S.A.	-	19	-	-
	8.719	12.735	3.592	4.052
	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Resultado (despesas)				
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	1.098	560	144	375
Condomínios	98	1.134	67	638
Parceiros nos Empreendimentos:				
C&S Empreendimentos Imobiliários	-	-	4	4
Encalso Construções Ltda.	-	-	7	5
Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	1	1
Ric Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	1	1
Rodobens Malls Adm. de Shopping Centers S.A	-	-	-	6
SM Desenv. e Inc. Ltda.	-	-	-	37
	1.196	1.694	224	1.067

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

Em 31 de dezembro de 2014, existem 47 controladas com saldo (81 em 31 de dezembro de 2013), sendo os saldos dos ativos mais representativos os seguintes: Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Alvorada II - SPE Ltda - R\$ 4.528 (R\$ 1.488 em 31 de dezembro de 2013), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Londrina III - SPE Ltda - R\$ 3.710 (R\$ 2.654 em 31 de dezembro de 2013), Rodobens Incorp. Imob. 307 - SPE Ltda - R\$ 4.166 (R\$ 1.599 em 31 de dezembro de 2013), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Alvorada IV - SPE Ltda - R\$ 3.117 (R\$ 0,00 em 31 de dezembro de 2013).

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo Rodobens e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e operações em conjunto.

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	2.545	-	800	5.520
Condomínios	-	-	-	1.208
	2.545	-	800	6.728
Despesas com Prestação de Serviços				
Empresas do Grupo Rodobens	1.710	4.927	1.834	5.066
	1.710	4.927	1.834	5.066

16.1 Remuneração dos administradores

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

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas contabilizaram despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 10.456 compreendendo 4 (quatro) diretores estatutários, 7 (sete) membros do Conselho de Administração e 4 (quatro) membros do Conselho Fiscal. Deste montante, R\$ 6.370 correspondem ao plano de remuneração variável e plano de opções.

17 Impostos com recolhimento diferido

17.1 Impostos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	2014	2013
Passivo		
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	592.854	638.235
Imposto de Renda com recolhimento diferido	19.914	20.591
Contribuição social com recolhimento diferido	10.011	10.565
COFINS com recolhimento diferido	18.600	24.135
PIS com recolhimento diferido	4.034	5.227
	52.559	60.518
Passivo circulante	44.109	55.434
Passivo não circulante	8.450	5.084
	52.559	60.518
	Consolidado	
	2014	2013
Resultado		
Imposto de renda com recolhimento diferido	2.839	2.163
Contribuição social com recolhimento diferido	1.541	987
	4.380	3.150

17.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	2014 IR e CS	2013 IR e CS	2014 IR e CS	2013 IR e CS
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	68.377	100.526	105.957	155.641
Exclusão da equivalência patrimonial e valor justo	(149.546)	(123.725)	8.278	2.410
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	27.597	7.888	(38.841)	(53.737)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	37.968	35.771
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	(27.597)	(7.888)	(27.597)	(7.888)
Imposto de renda e contribuição social no exercício	-	-	(28.470)	(25.854)
Parcela corrente	-	-	(32.850)	(29.004)
Parcela diferida	-	-	4.380	3.150
	-	-	(28.470)	(25.854)

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

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

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

17.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em 31 de Dezembro de 2014, a Companhia é constituída pela Controladora e a consolidação de 207 SPEs.

Das 207 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 61 fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	Empresas consolidadas	Empresas RET	% do RET s/ Total
Resultado operacional bruto			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	714.750	561.849	79%
Custos dos imóveis vendidos	(504.265)	(382.554)	76%
Lucro bruto	210.485	179.295	85%

18 Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Provisão de Garantia:	48	92	12.659	11.650
	48	92	12.659	11.650

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

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	92	11.650
Provisionado no exercício	7	17.761
Consumido no exercício	(51)	(16.752)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	48	12.659

19 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2014 e de 31 de dezembro de 2013, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Natureza da contingência:				
Trabalhista/cível (a)	982	1.122	12.535	6.720

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

A seguir, a movimentação das provisões no exercício:

	Controladora Trabalhista / Cível	Consolidado Trabalhista / Cível
Saldo em 31 de dezembro de 2013	1.122	6.720
Provisionado no exercício	1.163	14.128
Revertido no exercício	(1.303)	(8.313)
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	982	12.535

Adicionalmente, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e tributária com grau de risco possível no montante de R\$ 20.880 (R\$ 11.175 em 31 de dezembro de 2013) na Controladora e suas controladas.

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

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

20 Clientes coobrigação

Em 31 de março de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com o Banco Santander S.A., nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante todo o prazo da carteira, contados a partir da data de assinatura destes, de recomprarem todos os créditos cedidos que apresentem inadimplência de duas prestações, consecutivas ou não.

Ainda nessa modalidade de corresponsabilidade, para o primeiro contrato mencionado, a Companhia e suas controladas têm a obrigação de constituir uma “caução”, representada por penhor de aplicação financeira em CDB no valor de 20% sobre os valores cedidos, a fim de garantir a corresponsabilidade.

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

Em 27 de março de 2013, a Companhia cedeu e transferiu, ao Banco ABC Brasil S.A., nos termos do Artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e com coobrigação integral e solidária da Companhia pelo montante total de R\$ 20.575 decorrente da carteira a receber de terrenos da C & S Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 04 parcelas semestrais com atualizações monetárias mensais pela Taxa Selic.

Por não atenderem a determinadas condições para reconhecimento da baixa integral dos valores constantes no contas a receber, a Companhia está apresentando os saldos da cessão de recebíveis imobiliários relativos às cessões com o Banco Santander S.A., Brazilian Securities Companhia de Securitização e Banco ABC Brasil S.A. em contas específicas no ativo e no passivo circulantes, respectivamente.

21 Patrimônio líquido - Controladora

21.1 Capital social

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

21.2 Reserva legal

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

21.3 Reserva de retenção de lucros

Em 19 de março de 2014, foi aprovado pela Companhia o “Plano de Remuneração Variável” que autoriza a emissão de ações da Companhia a serem entregues aos seus colaboradores e administradores, sujeito aos termos e limites estabelecidos nas Diretrizes para Planos de Opção, em especial ao previsto no Artigo 168, §3º e no Artigo 171, §3º da Lei 6.404/76.

Em 7 de abril de 2014 foi efetuado a opção de compra de 517.000 ações ordinárias de emissão da Companhia no valor total de R\$ 5.827.

Este montante vem sendo amortizado de acordo com o *vesting period*. As despesas com amortização da outorga de ações, registradas na rubrica “Despesas com pessoal” (Nota 25) no período findo em 31 de dezembro de 2014 foi no valor de R\$ 1.690.

Distribuição de dividendos

Em 23 de abril de 2014 através da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais no valor total de R\$ 21.125, valor equivalente a 22% do lucro líquido ajustado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013. O pagamento ocorreu em 23 de junho de 2014 conforme estabelecido.

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

	2014	2013
Lucro líquido do exercício	68.377	100.526
Reserva legal (5%)	(3.419)	(5.026)
Lucro líquido à disposição	64.958	95.500
Dividendos mínimos obrigatórios (25% sobre a base de cálculo)	16.240	23.875
Dividendos intermediários distribuídos durante o exercício	-	(20.000)
Total	16.240	3.875

O saldo remanescente de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2014, no valor de R\$ 48.718, está sendo transferido, conforme proposta da Administração, para a conta “Reserva de retenção de lucros”, no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro e de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento (denominado “Orçamento de Capital”).

21.4 Ações em tesouraria

Em 07 de novembro de 2014, foi aprovada pela Companhia o 5º programa de aquisição de ações para manutenção em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, nos termos do Artigo 20, alínea “o”, do Estatuto Social da Companhia, da Instrução CVM nº 10/80 e do Artigo 30 da Lei nº 6.404/76. Esse programa tem validade de 365 dias e recompra limitada à quantidade máxima de 2.079.192 ações ordinárias nominativas.

A Companhia possuía em tesouraria 4.305.392 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 25 de dezembro de 2014, pelo montante de R\$ 44.463 para futura alienação ou cancelamento. Em 26 de dezembro de 2014 o Conselho de Administração aprovou o cancelamento da totalidade das 4.305.392 ações em tesouraria, sem alteração do valor do capital social, nos termos do Artigo 20, item (o) do Estatuto Social da Companhia; o montante de 44.463 foi transferido para a conta “Reserva de retenção de lucros”.

22 Lucro por ação

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

	Controladora	
	2014	2013
Lucro líquido do exercício	68.377	100.526
Número de ações durante o ano (mil)	44.270	47.909
Lucro por ação - básico e diluído	1,545	2,098

Para o período findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias e, consequentemente, o lucro por ação diluído é equivalente ao lucro por ação básico, conforme demonstrado anteriormente.

23 Instrumentos financeiros

Gerenciamento dos riscos financeiros

Visão geral

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

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

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

Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que

considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

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

Riscos de crédito

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2014, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

Exposição a riscos de crédito

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

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Caixa e equivalentes de caixa	147.369	183.340	392.510	468.393
Aplicações financeiras	159	146.008	198	146.137
Créditos perante clientes	26.660	38.918	754.122	825.767
Contas a receber por venda de terrenos	38.970	11.832	135.629	70.207
Contas a receber por venda de cotas sociais	7.299	16.072	7.299	16.072
Clientes coobrigação	6.238	19.880	10.772	31.400
Créditos com terceiros	181.786	146.261	72.889	101.569
Outros créditos	6.342	848	50.011	27.263
Créditos com partes relacionadas	50.941	125.999	24.487	39.932
	465.764	689.158	1.447.917	1.726.740

Risco de liquidez

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

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

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, debêntures e fornecedores são conforme segue:

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

	Consolidado			
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2013	Até 1 ano	2 a 3 anos	4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	188.083	267.090	10.043	465.216
Financiamento por arrendamento financeiro	470	-	-	470
Debêntures	100.182	112.121	99.752	312.055
Débitos com partes relacionadas	6.154	-	-	6.154
Contas a pagar por aquisições de participações	11.500	11.500	-	23.000
Fornecedores	33.598	-	-	33.598
	339.987	390.711	109.795	840.493

Risco de mercado

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

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não possuía outras dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial naquela data.

Risco de taxas de juros

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.
- Juros sobre os mútuos a receber contratados à taxa prefixada de 12% a 12,7% ao ano e CDI + 2% ao ano.
- Juros sobre a CCB do Banco Itaú BBA à taxa prefixada de 10,78% ao ano + TR.
- Juros remuneratórios sobre a CCB do Banco do Brasil S.A. à taxa prefixada de 9,93% ao ano.
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 11% ao ano.
- Juros sobre as debêntures 3º Emissão - CDI + 1,60% ao ano.
- Juros sobre a CCB imobiliária do Banco Safra S.A, de 18 de setembro de 2013, à taxa de juros pós-fixadas de CDI + 1.10 % a.a
- Juros sobre a CCB imobiliária do Banco Safra S.A, de 21 de novembro de 2014, à taxa de juros pós-fixadas de CDI + 1.40 % a.a

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

	Controladora		Consolidado	
Ativos Financeiros	2014	2013	2014	2013
Caixa e equivalentes de caixa (a)	147.369	183.340	392.510	468.393
Aplicações financeiras	159	146.008	198	146.137
Créditos perante clientes	26.660	38.918	754.122	825.767
Contas a receber por venda de terrenos	38.970	11.832	135.629	70.207
Contas a receber por venda de cotas sociais	7.299	16.072	7.299	16.072
Clientes coobrigação	6.238	19.880	10.772	31.400
Créditos com partes relacionadas	50.941	125.999	24.487	39.932
Total	277.636	542.049	1.325.017	1.597.908

	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	2014	2013	2014	2013
Empréstimos e financiamentos	234.579	248.250	436.254	465.216
Financiamento por arrendamento financeiro	-	470	-	470
Debêntures	152.580	312.055	152.580	312.055
Débitos com partes relacionadas	10.263	23.898	1.126	6.154
Total	397.422	584.673	589.960	783.895

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

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

Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros

A maior parte dos custos da Companhia e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizadas pelo índice INCC. Como o saldo da carteira de recebimentos é maior do que o valor dos custos a incorrer, o impacto aconteceria no caso de um índice negativo do INCC. Um decréscimo de um ponto percentual nesta taxa, durante o período findo em 31 de dezembro de 2014, representaria uma diminuição na margem bruta da Companhia de 2% (1% em dezembro de 2013).

Todas as aplicações financeiras da Companhia, e, aproximadamente, 50% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI (32% em 31 de dezembro de 2013). Como o saldo das aplicações é inferior ao saldo do endividamento atrelado ao CDI, um acréscimo de um ponto percentual sobre a taxa média do CDI do período findo em 31 de dezembro de 2014, representaria uma diminuição no lucro líquido da Companhia em R\$ 70 (aumento de R\$ 1.371 em 31 de dezembro de 2013).

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2014:

	Cenário de Perda		Cenário Provável	Cenário de ganho	
	Queda 50%	Queda 25%		Aumento 25%	Aumento 50%
INCC	3,37%	5,06%	6,74%	8,43%	10,11%
	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
CDI	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
TR	0,04%	0,05%	0,07%	0,09%	0,11%
Ativos (e Passivos) Líquidos	Resultado Esperado com índice Provável		Efeito		
			Aumento 25%	Aumento 50%	
CDI	(821)		(1.026)	(1.231)	
INCC	3.419		4.274	5.129	
TR	(181)		(226)	(272)	

Riscos operacionais

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

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

Sistema de controle de risco

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

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

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

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

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

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Atuação em mercado com liquidez

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

Gestão de capital

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

Dívida líquida

	Consolidado	
	2014	2013
Endividamento bancário	588.834	777.741
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(392.708)	(614.530)
Endividamento líquido	196.126	163.211

Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Ativos financeiros				
Valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	147.369	183.340	392.510	468.393
Mantidos até o vencimento				
Aplicações financeiras	120	-	145	129
Empréstimos e recebíveis:				
Créditos perante clientes	18.255	11.019	585.652	727.944
Créditos com terceiros	181.786	146.261	72.889	101.569
Outros créditos	6.342	848	50.011	27.263
Total circulante	353.872	341.468	1.101.207	1.325.298
Mantidos até o vencimento				
Aplicações financeiras	39	146.008	53	146.008
Empréstimos e recebíveis:				
Créditos perante clientes	8.405	27.899	168.470	97.823
Créditos com partes relacionadas	50.941	125.999	24.487	39.932
Total não circulante	59.385	299.906	193.010	283.763
Total ativos financeiros	413.257	641.374	1.294.217	1.609.061
Passivos financeiros				
Outros passivos financeiros ao custo amortizado:				
Fornecedores	4.145	5.099	26.895	33.598
Empréstimos e financiamentos	135.294	85.742	201.618	188.083
Financiamento por arrendamento financeiro	-	470	-	470
Debêntures	3.016	100.182	3.016	100.182
Recursos de parceiros	11.198	9.213	9.022	38.835
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6.932	8.632	129.546	62.368
Débito com partes relacionadas	10.263	23.898	1.126	6.154
Contas a pagar por aquisição de participações	12.376	11.500	12.376	11.500
Outras contas a pagar	3.496	7.686	19.765	28.338
Total circulante	186.720	252.422	403.364	469.528
Outros passivos financeiros ao custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	99.285	162.508	234.636	277.133
Debêntures	149.564	211.873	149.564	211.873
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.241	22.538	60.827	41.932
Contas a pagar por aquisição de participações	16.876	11.500	16.876	11.500
Total não circulante	273.966	408.419	461.903	542.438
Total passivos financeiros	460.686	660.841	865.267	1.011.966

Valor justo versus valor contábil

	Nota	Consolidado			
		2014		2013	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	4	392.510	392.510	468.393	468.393
Aplicações financeiras	4	198	198	146.137	146.137
Créditos perante clientes	5	754.122	754.122	825.767	825.767
Créditos com terceiros	14	72.889	72.889	101.569	101.569
Outros créditos		50.011	50.011	27.263	27.263
Créditos com partes relacionadas	16	24.487	24.487	39.932	39.932
Total		1.294.217	1.294.217	1.609.061	1.609.061
Fornecedores		26.895	26.895	33.598	33.598
Empréstimos e financiamentos	11	436.254	436.254	465.216	465.216
Financiamento por arrendamento financeiro		-	-	470	470
Debêntures	12	152.580	152.580	312.055	312.055
Recursos de parceiros	14	9.022	9.022	38.835	38.835
Débitos com partes relacionadas	16	1.126	1.126	6.154	6.154
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	190.373	190.373	104.300	104.300
Contas a pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios	13	29.252	29.252	23.000	23.000
Outras contas a pagar		19.765	19.765	28.338	28.338
Total		865.267	865.267	1.011.966	1.011.966

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

Assim sendo, o valor justo de rubricas como “crédito perante clientes” é estimado como o valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA ou às taxas de remuneração de título públicos (NTN-B), dos dois o maior. E também no caso de “Empréstimos e financiamentos” a Administração da Companhia julga que os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil são substancialmente similares aos valores de mercado, pois tais valores já contemplam o *pro rata dia* e não possuem benefícios ou penalidades em uma possível liquidação antecipada. O parágrafo a seguir demonstra quantitativamente, que caso fosse aplicado o cálculo de valor justo considerando o método estimativa dos fluxos futuros de pagamento descontados a valor presente, o efeito não seria representativo.

Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia possuía um endividamento total de R\$ 588.834, sendo que R\$ 201.524, refere-se a Créditos Imobiliários com uma remuneração média ponderada de 9%.

Considerando que 33% desta dívida está no curto prazo, e que o CDI projetado livre de risco está aproximadamente 12% dado o prazo médio do endividamento, a Administração entende que os efeitos de valor justo não seriam representativos, uma vez que o CDI projetado também deveria ser acrescido da taxa de risco.

Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	Controladora		Consolidado	
		2014	2013	2014	2013
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 4)	2	144.166	179.297	274.107	239.235
Total		144.166	179.297	274.107	239.235

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

24 Receita líquida dos empreendimentos vendidos

A seguir, abertura da receita operacional líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Receita da Incorporação Imobiliária	23.787	5.024	958.230	1.000.866
Devoluções da receita bruta	(160)	(1.682)	(224.550)	(231.235)
Impostos Incidentes sobre vendas	-	-	-	-
Corrente	(1.805)	(2.306)	(23.656)	(22.697)
Diferido	(749)	1.466	4.726	6.610
Receita Operacional líquida	21.073	2.502	714.750	753.544

a. Receita de permuta de terrenos

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

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

	Consolidado	
	2014	2013
Receita de Permuta de Terreno	2.583	5.503
	2.583	5.503

b. Informações sobre obras em andamento

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

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

Unidades em construção
Saldos acumulados em 31.12.2014

Receita contratada de vendas (acumulado até 31.12.2014)	2.964.776
Receita de vendas apropriada	(2.371.922)
Receita bruta de vendas a apropriar:	592.854
Ativo circulante	190.680
Ativo não circulante	347.672
Adiantamento de clientes	54.502
Custo orçado das unidades vendidas	(1.945.987)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado até 31.12.2014)	1.543.122
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(402.865)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	189.989
Margem bruta	32%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.

O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”, onde são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Custo dos Empreendimentos Vendidos				
Mão-de-obra	6.771	1.661	201.706	221.268
Insumos	10.156	2.188	284.732	260.885
Custo Financeiro	-	-	17.827	30.635
Total	16.927	3.849	504.265	512.788
Despesas por natureza:				
Comissões	358	11	12.118	14.311
Marketing e propaganda	4.194	4.838	26.519	29.119
Despesas com pessoal	36.446	37.511	40.315	41.470
Outros Impostos e Taxas	428	714	1.859	2.168
Serviços Profissionais Contratados	1.744	1.327	2.561	3.133
Viagens	1.431	1.333	1.660	1.564
Uso e Consumo	18.756	20.858	37.282	37.252
Depreciação/Amortização	6.241	4.793	6.630	5.813
Total	69.598	71.385	128.944	134.830
Classificadas como:				
Comerciais e vendas	4.552	4.849	38.637	43.430
Gerais e administrativas	55.074	57.246	80.316	82.101
Participação de funcionários	9.972	9.290	9.991	9.299
Total	69.598	71.385	128.944	134.830

Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2014	2013	2014	2013
Variações monetárias Líquidas Recebíveis	461	303	2.739	2.147
Outras Variações monetárias Líquidas	(1.049)	898	2.393	4.291
Variações monetárias Líquidas	(588)	1.201	5.132	6.438
Juros Recebidos de clientes	1.112	1.537	27.832	18.654
Receita Financeira sobre contrato de mutuo	8.719	12.735	3.592	4.052
Rendimentos de Aplicações financeiras	21.388	20.841	34.973	30.615
Ajuste a valor presente – carteira Urbanismo (i)	-	-	10.128	-
Impostos	41	(29)	(765)	(327)
Outras receitas Financeiras	39	340	192	378
Receitas Financeiras	31.299	35.424	75.952	53.372
Despesa Financeira sobre contrato de mutuo	(1.196)	(1.694)	(224)	(1.067)
Juros/Encargos sobre captações	(46.359)	(31.665)	(47.366)	(52.258)
Deságio na cessão de recebíveis	(221)	(403)	(251)	(403)
Descontos concedidos	(103)	(11)	(2.208)	(2.954)
Outras Despesas Financeiras	(861)	(799)	(5.057)	(5.574)
Despesas Financeiras	(48.740)	(34.572)	(55.106)	(62.256)

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

26 Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

Estão assim representadas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2014	2013	2014	2013
Receita líquida de prestação de serviços	2.233	-	397	4.329
Recuperação de despesas	457	188	5.988	2.178
Outras receitas (despesas) operacionais	122	(442)	504	330
Venda de Participação em SPE (Sist. Fácil Incorp. Goiânia I ao Goiânia VI)	-	8.404	-	8.404
Venda de Participação em SPE (Sist. Fácil Incorp. Ponta Grossa III)	13.019	2.531	13.019	2.531
Ganho na alienação de investimento (Cascavel II)	-	1.820	-	1.820
Ganho no controle na participação em condomínio e consórcio	-	37.169	-	37.169
Ganho na alienação de investimento (Marajó.)	1.985	-	1.985	-
Compra de Participação em SPE	-	-	327	-
Prejuízo na Alienação de Investimentos (C & S Empreend.Imob.)	(12.655)	-	(12.655)	-
Amortização de Ágio	(2.849)	(2.190)	(2.849)	(2.190)
Total	2.312	47.480	6.716	54.571

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

Em 29 de março de 2013, foi realizada a venda de 50% da empresa Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliária - Ponta Grossa III - SPE Ltda. pelo valor de R\$ 3.750. O investimento registrado na data da transação era de R\$ 1.219, gerando um ganho na alienação deste investimento no valor de R\$ 2.531. Em 27 de agosto de 2014 houve um aditamento no contrato e a venda passou a ser de 100% gerando um ganho adicional de R\$ 13.019.

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

Em 06 de maio de 2014, foi realizada a compra de participação societária de algumas SPES do grupo Marajó Loteadora e Incorporadora Ltda, pelo valor de 1.365, gerando um ganho na aquisição de participação de investimentos no valor de R\$ 1.985.

Demonstrações dos fluxos de caixa

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Informações suplementares

	2014	2013
Transações que não afetam caixa:		
Dividendos propostos e não pagos	16.240	3.875
Imobilizado adquirido com dívida	-	441
Cotas adicionais de SPE's adquiridas para pagamento a prazo	29.252	23.000

27 Pagamento baseado em ações - Controladora

a. Descrição dos acordos de pagamento baseado em ações

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possui os seguintes acordos de pagamentos baseados em ações:

Em 19 de março de 2014, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia um programa de opção de compra de ações que dá direito a empregados e administradores da Companhia ("Beneficiários"), à compra de ações. O preço de exercício desta opções foi de R\$8,00 (oito reais).

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

Os saldos a serem reconhecidos no resultado da Companhia, considerando o plano, é assim demonstrado:

Despesas com stock options

2014	1.690
2015	2.069
2016	1.333
2017	598
2018	138
Total	<u>5.827</u>

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

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

28 Informações por segmento

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

	2014		
	Urbanismo	RNI	Total
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	81.225	633.525	714.750
Custo dos empreendimentos vendidos	(58.566)	(445.699)	(504.265)
Lucro bruto	22.659	187.826	210.485
(Despesas) Receitas operacionais	(2.954)	(127.552)	(130.506)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	19.705	60.274	79.979
Receita (despesas) financeiras líquidas	12.103	13.875	25.978
Resultado antes dos impostos	31.808	74.149	105.957
Imposto de renda e contribuição social	(2.615)	(25.855)	(28.470)
Lucro líquido do exercício	29.193	48.294	77.487
Ativo Total	138.279	1.836.911	1.975.190
Passivo Total	47.027	1.010.222	1.057.249
Patrimônio Líquido	91.252	826.689	917.941

Informações sobre os principais clientes

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

29 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2014, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composto por R\$ 7.000 para Controladora e R\$ 16.300 para o consolidado relativos a danos materiais, e R\$ 30.000 na Controladora e consolidado relativos a lucros cessantes e responsabilidade civil, respectivamente.