

**SPE WGSA 02 Empreendimentos
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações de resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

**KPMG Auditores Independentes**

Edifício New Business Style
Avenida Deputado Jamel Cecilio, 2.496 - Quadra B-22,
Lote 04-E - Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás
74810-100 - Goiânia, GO - Brasil
Caixa Postal 25.425
74810-970 - Goiânia, GO - Brasil

Central Tel 55 (62) 3604-7900
Fax Nacional 55 (62) 3604-7901
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e aos Diretores da
SPE WGSÁ 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da SPE WGSÁ 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa correspondentes ao período de 21 de março (Início da operação) a 31 de dezembro de 2014, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Goiânia, 17 de abril de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC GO-001203/O-2 F-GO

Marcelo José de Aquino
Contador CRC 1SP183836/O-6

SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	2014	Passivo	Notas	2014
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	161	Fornecedores		249
Imóveis a comercializar	5	<u>42.593</u>	Obrigações trabalhistas e tributárias	10	115
		42.754	Adiantamento de clientes	11	139
			Obrigações com partes relacionadas	6.a	<u>1.904</u>
					2.407
Não circulante			Não circulante		
Tributos diferidos	9.a	339	Obrigações com partes relacionadas	6.a	652
Despesas antecipadas	7	279	Obrigações tributárias	10	308
Imobilizado	8	92	Obrigações por permuta de imóveis	12	<u>40.661</u>
Intangível		<u>102</u>			41.621
		812			
			Patrimônio líquido		
			Capital social	13.a	450
			Prejuízos acumulados		<u>(912)</u>
					(462)
Total do ativo		<u>43.566</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>43.566</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

Período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

	Notas	2014
(Despesas) receitas operacionais		
Vendas	15	(625)
Administrativas e gerais	15	(146)
Resultado financeiro líquido		(141)
		<u>(912)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(912)</u>
Imposto de renda e contribuição social		
Diferido	9.a	152
Corrente		<u>(152)</u>
Resultadodo exercício		<u><u>(912)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

	2014
Resultado do período	(912)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total de resultados abrangentes	<u><u>(912)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGSÁ 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Prejuízos Acumulados	Total
Integralização do capital social em 21 de março	450	-	450
Resultado do período	<u>-</u>	<u>(912)</u>	<u>(912)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>450</u>	<u>(912)</u>	<u>(462)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SPE WGSА 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto

Período de 21 de março a 31 de dezembro de 2014

(Em milhares de Reais)

	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado do período	(912)
Ajustes para:	
Depreciação e amortização	23
Impostos e contribuições diferidos	(339)
Obrigações com permutas de imóveis	40.661
	39.433
Variações nos ativos e passivos	
(Aumento) redução em estoques	(42.593)
(Aumento) redução em despesas antecipadas	(279)
Aumento (redução) em fornecedores	249
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	139
Aumento (redução) em obrigações sociais e trabalhistas	115
Aumento (redução) em obrigações tributárias	308
Aumento (redução) em outras obrigações	-
	(42.061)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(2.628)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(217)
Caixa líquido após as atividades de investimento	(217)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos	
Integralização dos sócios e adiantamentos para futuro aumento de capital	450
Entrada (saída) financeira de mútuo com pessoas ligadas	2.556
Caixa líquido após as atividades de financiamento	3.006
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	161
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	161
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	161

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), inscrita no CNPJ (MF) nº 19.924.962/0001-65, é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 21 de março de 2014, com sede localizada à rua R1, S/N, lote 11, quadra 26, município de Olímpia, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como propósito específico a incorporação de um empreendimento turístico-hoteleiro denominado SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT, localizado na avenida do Folclore, 1.543, CEP 15.400-000, em Olímpia - SP. O prazo de duração é por tempo determinado, limitado pela conclusão de seu objeto social.

Características do empreendimento

O empreendimento SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT será composto por 8 blocos (A, B, C, D, E, F, G e H), todos sobre o mesmo terreno, perfazendo 1.000 apartamentos autônomos, além de 21 unidades comerciais autônomas.

Os 1.000 apartamentos destinam-se ao uso exclusivo comercial e são comercializados pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, quais sejam:

- Multipropriedade por turnos de aproveitamento;
- *Pool* de locação;
- Outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de *apart-hotel*, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada apartamento vinculado ao cronograma de uso compartilhado e ao regulamento de uso.

Considera-se multipropriedade por turnos de aproveitamento no tempo, ou simplesmente multipropriedade, o sistema pelo qual o título de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração de propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio (previsto na Lei nº 10.406/2012) entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como multiproprietários da unidade.

Cada apartamento que compõe o empreendimento acima caracterizado, que integrar o sistema de multipropriedade, será dividido em 13 (treze) frações/cotas, sendo cada fração/cota correspondente a 28 (vinte e oito) diárias, as quais serão divididas em 4 (quatro) períodos de hospedagem.

Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por suas referências: a espacial, que equivale à situação/à localização da unidade no edifício em seu aspecto físico, representada por um número ou o número do apartamento, e a temporal, que equivale à situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no cronograma de uso compartilhado.

A Companhia transferirá a propriedade aos adquirentes através de registro em cartório, uma vez que as unidades estarão vinculadas à exploração comercial.

Devido às características especiais e à destinação do edifício, para que seu funcionamento possa ser viabilizado nos termos da legislação vigente, sua administração será exercida pela própria incorporadora ou por administradora por ela indicada/contratada durante a totalidade do período compreendido entre a entrega do primeiro edifício e até que se complete 5 (cinco) anos após a conclusão integral das obras e entrega total do condomínio.

Estágio da construção e comercialização

Até 31 de dezembro de 2014 foram iniciados os serviços relacionados à confecção de projetos, bem como a preparação do terreno e do canteiro de obras, não tendo iniciado ainda nenhuma obra estrutural do empreendimento.

Também nessa data já haviam sido comercializadas 3.699 cotas (1.950 cotas e 10 unidades comerciais pela permuta do terreno) de um total de 13.000 cotas disponíveis para comercialização.

A construção do empreendimento dependerá de aportes de recursos dos acionistas e/ou de terceiros e a administração avalia que no decorrer da construção e vendas das unidades irá apurar resultado positivo e conseqüentemente reverter o patrimônio líquido negativo.

2 Base da preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito detalhadamente na Nota Explicativa nº 3.a.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras 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.

d. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria em 17 de abril de 2015.

3 Principais práticas contábeis

a. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis (quando aplicável)

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, pelas orientações e pelas interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao pronunciamento CPC 17 (R1) Contratos de Construção, à orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à interpretação ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

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

- (i) A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (inclui-se gasto com terreno, incorporação e construção), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- (ii) Os montantes das receitas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamento de clientes, quando aplicável;
- (iii) O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- (iv) O custo orçado é revisado periodicamente e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificações de Erros.

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

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

Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, na rubrica de receitas financeiras.

Operações de permuta

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de unidades a construir e o valor do terreno adquirido pela Companhia, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de terreno no

passivo não circulante, no momento da assinatura do instrumento particular relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (i) acima.

A Administração concluiu que o valor justo do terreno adquirido está representado pelo custo de construção do empreendimento, que é o valor que será entregue aos permutantes.

b. Instrumentos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo, 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. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são classificados em: (i) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (ii) ativos financeiros destinados a vendas; (iii) ativos financeiros mantidos até o vencimento; e (iv) empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis

Ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, porém não cotados em mercado ativo. Após o reconhecimento inicial, são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária, a variação cambial, menos as perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

Nesta categoria estão classificados:

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, com finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos e outros fins.

Passivos financeiros

Passivos financeiros não mensurados ao valor justo

Passivos financeiros não derivativos que não são usualmente negociados antes do vencimento. Após o reconhecimento inicial são mensurados pelo custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros. Os juros, a atualização monetária e a variação cambial, quando aplicáveis e incorridos, são reconhecidos no resultado na linha de receitas ou despesas financeiras.

c. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção/aquisição ou a valor de mercado, dos dois o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos por meio de permuta com unidades físicas, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.

d. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição e construção dos stands de vendas e do apartamento modelo decorado de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método

linear às taxas compatíveis com a vida estimada para utilização dos estandes de vendas e apartamentos modelo, sendo a depreciação dos estandes de vendas registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme orientação do OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária.

e. Obrigações por compra de terrenos (permuta)

Registradas pelo valor justo custo das unidades a serem entregues.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

g. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária. Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades.

h. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessas receitas.

A Companhia optou pelo regime de lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº 11.

i. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, *marketing*, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica “Despesas comerciais” (com vendas), quando

efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

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

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.a.

j. Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de adiantamento de clientes.

k. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção da vida útil de bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, depreciações do estande de vendas e apartamento modelo e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa essas estimativas e suas premissas em bases anuais.

Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos

prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados tampouco divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não tinha reclamações judiciais em andamento.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2014
Caixas e bancos	<u>161</u>
	<u>161</u>

5 Imóveis a comercializar

Referem-se ao custo do terreno adquirido por meio de permuta física no montante de R\$ 42.593 mil, acrescido de serviços aplicados nas unidades imobiliárias do empreendimento.

6 Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a. Mútuos com partes relacionadas

Referem-se a empréstimos com empresas relacionadas, demonstrados a seguir:

Descrição	2014
(a) SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.904
(b) Sandro Antônio Scodro	<u>652</u>
Total	<u>2.556</u>

- (a) Empréstimos com vencimento a partir de 05/2015, reajustados à taxa de 0,5% a.m., devendo ser retido do montante 22,5% a título de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).
- (b) Empréstimos com vencimento em 2016, reajustados pelo índice IGP-M (IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços do Mercado) com acréscimo de 0,5% a.m., devendo ser retido do montante o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

b. Remuneração dos administradores

Em 2014, a Companhia não remunerou nenhum executivo da Administração.

7 Despesas antecipadas

	2014
Comissões a apropriar	<u>279</u>
	<u>279</u>

Referem-se a despesas com comissão de vendas, cuja apropriação ao resultado obedece aos mesmos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.a.

8 Imobilizado

<i>Em milhares de Reais</i>	Móveis e utensílios	Informática	Total
Aquisições	<u>49</u>	<u>46</u>	<u>95</u>
Baixas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>49</u>	<u>46</u>	<u>95</u>
Depreciação no período	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2014	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Valor contábil			
Em 31 de dezembro de 2014	<u>48</u>	<u>44</u>	<u>92</u>

9 Impostos e contribuições

a. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	2014	
(*) Diferenças Temporárias (Valores recebidos)	(5.141)	
Base para apuração pelo regime de lucro presumido		
Imposto de Renda	(411)	
Contribuição Social	(619)	
Impostos/Contribuições	Alíquotas	Valores
Imposto de Renda	25,0%	(96)
Contribuição Social	9,00%	(56)
COFINS	3,00%	(154)
PIS	0,65%	(33)

Considerando que não foi apropriada receita no período, os impostos pagos com base nos valores recebidos (Regime de caixa) foram reconhecidos como impostos diferidos no ativo.

10 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2014
IRPJ e CSL	177
PIS e COFINS	219
IOF	-
IRRF	16
Outras obrigações tributárias	<u>11</u>
	423
Circulante	115
Não circulante	308

11 Adiantamento de clientes

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.a, são controlados no passivo na rubrica de adiantamento de clientes.

12 Obrigações por permuta de imóveis

Refere-se à obrigação registrada para aquisição do terreno destinado ao desenvolvimento do empreendimento e que corresponde ao valor justo relacionada à entrega física de 1.950 unidades habitacionais e 10 unidades comerciais.

Essas obrigações são reajustadas anualmente sempre que ocorrerem mudanças no valor de construção das unidades e pela correção monetária orçamento de obra.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os saldos de contrato de permuta são:

	2014
Roca Administração de Bens	1.565
Savi Administração de Bens	935
Property Participações	2.500
(+) Ajuste a Valor Justo	<u>35.661</u>
Total	<u><u>40.661</u></u>

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 450.000 ações ordinárias nominativas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada e está dividido da seguinte forma:

Acionistas	%	Ações	Valor
WPX S.A. Investimentos e Participações	33,33	150.000	150.000
Montebelo Empreendimentos Ltda.	33,33	150.000	150.000
Griffe Investimentos Ltda.	25,34	114.000	114.000
ABL SPE 001 Ltda.	8,00	36.000	36.000

b. Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a

constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c. Distribuição de resultados

O estatuto social estabelece a distribuição de dividendo mínimo de 10% sobre o lucro líquido do exercício após a constituição da reserva legal, de outras reservas previstas no estatuto e a absorção de prejuízos acumulados.

14 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2014, não foi constituída provisão para contingências relacionadas a riscos fiscais, cíveis e trabalhistas em face da inexistência de litígios em andamento classificados como risco provável.

Não existem outras ações avaliadas com risco possível ou remoto, em que a Companhia figura no polo passivo, que devessem ser divulgadas.

15 Despesas administrativas e comerciais

	2014
Propaganda e publicidade	612
Estande de vendas e apartamento-modelo	13
Taxas e emolumentos	<u>146</u>
Despesas comerciais	625
Despesas administrativas	146

16 Gestão de riscos

a. Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes de os termos e as condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente.

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. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

- **Empréstimos e recebíveis** - Caixa e equivalentes de caixa e outros créditos e empréstimos com partes relacionadas.
- **Passivos mensurados ao custo amortizado** - Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos.

17 Outras informações

a. Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não contratou nenhuma operação com instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2014.